

## CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

---

### Site LionCity - Commune de Molenbeek Saint Jean

#### ENTRE :

**citydev.brussels**, statutairement dénommée Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (S.D.R.B.), RPM 0215.984.554, organisme de droit public, dont le siège social est sis rue Gabrielle Petit 6 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean et dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999 (M.B., 5 février 2000), agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l'Ordonnance du 20 mai 1999 (M.B., 29 juillet 1999),

ici représentée par Monsieur Benjamin Cadranel, Administrateur général, en vertu d'un acte de délégation de signature, reçu par le notaire Vincent Vroninks à Ixelles, le 14 septembre 2020 ;

dénommée ci-après « citydev.brussels »,

#### ET :

**la Commune de Molenbeek-Saint-Jean**, dont l'hôtel communal est sis 1080 Bruxelles, Rue du Comte de Flandre, 20,

ici représentée par **Madame Catherine Moureaux**, Bourgmestre et **Madame Marijke Aelbrecht**, Secrétaire communal f.f. agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du 22.03.2023 et en vertu des articles 109 de la Nouvelle Loi communale,

ci-après dénommé « l'Occupant »,

#### IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- A. citydev.brussels est propriétaire du site LionCity sis rue Osseghem 53 à 1080 Bruxelles, dénommé ci-après le «site».
- B. Le site est à terme voué à un redéveloppement mixte développé par citydev.brussels.
- C. Le site est constitué de bâtiments industriels, de bureaux et de parking.
- D. Les aspects techniques du bâtiment sont gérés par une société extérieure dénommée PHICAP désignée par citydev.brussels via un marché public. Celle-ci est en charge de la répartition des charges et de la gestion des aspects techniques dans les bâtiments, entre autres tâches.
- E. citydev.brussels souhaite confier la gestion et l'activation temporaire de ce site à un acteur (le Coordinateur des O.T.), qui coordonnera et fédèrera sous sa seule responsabilité tous les sous-occupants dans un projet cohérent. Il s'agit d'une activation tant pour des initiatives sociales (dont la formation), qu'économiques (petites activités émergentes) ou culturelles.

- F. citydev.brussels souhaite confier la gestion du bâtiment parking (C) à un Gestionnaire Parking (localisé en Annexe 1) et cela dans les mois qui viennent.
- G. Le bâtiment de l'école 9 de la commune de Molenbeek Saint Jean étant en cours de travaux, un espace pour accueillir les enfants temporairement est nécessaire en vue d'assurer la garderie de midi.

**PAR CONSEQUENT, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :**

### **Article 1. Objet de l'occupation**

citydev.brussels autorise l'occupation à titre précaire d'une partie du rez-de-chaussée (600m<sup>2</sup>) du bâtiment de Parking (C) et un espace extérieur connexe (de 370m<sup>2</sup>), d'une superficie totale de 970 m<sup>2</sup> (localisé en rouge sur le plan de l'Annexe 1). Cet espace devra être délimité physiquement par des barrières Heras.

L'accès au site sera donné par le service de gardiennage à qui il faudra donner la liste des élèves présent et cela de façon journalière.

L'accès principal à cet espace se fera le long de la haie délimitant le site côté rue Osseghem tel que localisé en orange sur le plan en Annexe 1. Cet accès devra être sécurisé à l'aide de barrières Nadar.

citydev.brussels autorise l'Occupant à avoir accès aux sanitaires localisés à côté du poste de garde, localisé en bleu sur le plan de l'Annexe 1.

L'accès par l'Occupant à toute autre partie du bâtiment non repris ci-avant et non indiqué sur le plan en Annexe 1 est strictement interdit.

Ces surfaces mises en occupation temporaire sont désignées ci-après par le mot « le Bien ».

L'ensemble des travaux d'aménagement nécessaires ou utiles à l'implantation de l'activité sont à charge de l'Occupant.

### **Article 2. Activités**

L'Occupant s'engage à utiliser le Bien comme cour de récréation pour la garderie du midi pour l'école 9 de la commune de Molenbeek Saint Jean. Les enfants seront présents sur le site les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 12h à 13h30.

Toute modification de la destination du Bien ne correspondant pas à la destination ou l'affectation urbanistique donnée au Bien, devra faire en sus de l'approbation préalable de citydev.brussels, l'objet d'une modification du permis d'urbanisme afférent au Bien à charge de l'Occupant.

Toute activité religieuse, politique, illicite et/ou polluante est interdite. Toute activité incompatible avec la nature du Bien est interdite. Si l'Occupant entend exercer d'autres activités dans le Bien, celles-ci doivent au préalable être agréées expressément par citydev.brussels.

L'Occupant aura à sa charge l'entièreté des coûts et démarches nécessaires à la mise en conformité des modifications de destination ou affectation qu'il désirera apporter au Bien. Dans l'éventualité d'une modification de destination et/ou d'affectation, citydev.brussels se verra remettre à première demande toute preuve probante de l'accomplissement des

démarches entreprises par l'Occupant en vue de l'obtention la mise en conformité de ces modifications.

L'Occupant veille à ce que les activités soient le moins génératrices possible de nuisances pour le voisinage et les autres Occupants du site.

### **Article 3. Etat des lieux**

Un état des lieux d'entrée du Bien a été établi en date du 13 février 2023 par citydev.brussels et l'Occupant sous la forme d'un reportage photographique. L'état des lieux est joint en Annexe 2 à la présente convention, dont il fait partie intégrante. Le Bien est dans un état bien connu de l'Occupant.

Le jour de l'entrée dans les lieux, les accès seront donnés par la société de sécurité désignée par citydev.brussels ; à savoir IPGS.

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.

### **Article 4. Durée**

Cette occupation est consentie à l'Occupant à dater de la signature de la convention jusqu'au 07 juillet 2023. Aucun renouvellement tacite n'est possible.

Néanmoins, la convention pourra être prolongée via avenant à ladite convention si l'Occupant en fait la demande préalable, un mois avant la fin de la convention, par courriel, auprès de citydev.brussels.

Chaque partie pourra mettre fin à cette convention à tout moment en respectant un préavis d'un mois par lettre recommandée. La computation du délai se fait à dater de l'envoi du courrier, cachet de la poste faisant foi.

La 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 premier jour de la semaine suivant la notification du congé.

Lorsque le présent contrat prend fin, l'Occupant doit immédiatement libérer le Bien et le restituer dans un état identique à celui dans lequel il l'a reçu, sauf les éventuels travaux réalisés avec l'accord de citydev.brussels.

Le droit d'occupation est accordé à titre strictement précaire.

### **Article 5. Indemnité**

L'occupation du Bien est consentie à titre gratuit.

### **Article 6. Charges et taxes**

Tous les frais liés à l'occupation du Bien sont à la charge exclusive de l'Occupant, quelle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure, sinistre, vandalisme...).

Il s'agit, sans être exhaustif, des primes d'assurance liées à l'occupation, de la mise en conformité, de maintien, d'utilisation et de jouissance du Bien. Ceci vaut aussi pour les coûts

liés aux réparations dites ‘locatives’ et les grosses réparations nécessaires à la bonne utilisation du bien. Les amendes éventuelles liées au non-respect des réglementations en vigueur seront à charge de l’Occupant.

Les taxes liées au Bien (précompte immobilier, taxes communales...) sont à charge de citydev.brussels.

## **Article 7. Gestion du bâtiment**

Le bâtiment est géré par 4 entités :

- la société PHICAP pour les aspects technique du bâtiment. À contacter en cas de problème technique, en informant également citydev.brussels, voir contact à l’article 19.
- La société IGPS pour les aspects sécurité du site, voir contact à l’article 19.
- Le futur Coordinateur des Occupations Temporaires qui sera désigné courant du mois d’avril 2023. Les coordonnées seront communiquées en temps voulu par citydev.brussels.
- Le futur Gestionnaire Parking qui sera également désigné par citydev.brussels courant du mois de mars 2023. Les coordonnées seront communiquées en temps voulu par citydev.brussels.

## **Article 8. Usage, entretien et travaux**

L’Occupant s’engage à entretenir le Bien occupé et à en user en « personne prudente et diligente ».

Le cas échéant l’Occupant est tenu de supporter les travaux généralement quelconques, que ce soit des réparations, de l’aménagement ou d’autres travaux. Le Bien est délivré en l’état, citydev.brussels ne s’engage nullement à une quelconque réfection de l’immeuble occupé.

L’Occupant pourra seulement effectuer des travaux avec l’accord préalable et écrit de citydev.brussels. citydev.brussels répond à l’Occupant dans un délai de 5 jours ouvrables après réception de la demande écrite de la part de l’Occupant. Dans le cas où elle n’aurait pas répondu au terme de la période de 15 jours susdits, 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.

Par contre, les travaux urgents ou d’entretien, ne comportant pas de transformation du Bien, ne nécessitent pas d’accord préalable de la part de citydev.brussels. Ces travaux urgents ou d’entretien feront l’objet d’une simple information à citydev.brussels.

L’Occupant décharge citydev.brussels de toute responsabilité pour défaut d’entretien et s’engage à ne pas recourir à l’article 1384 du C. civ. et/ou 1386 du même code en cas d’accident.

En aucun cas, les travaux effectués ne seront indemnisés par citydev.brussels.

### **Article 9. Accessibilité**

Il est expressément convenu que l'Occupant garantit l'accès à citydev.brussels ou tout sous-traitant de citydev.brussels dans le cadre de l'appel à manifestation, ainsi que pour des études de redéveloppement du site et d'étude de sol. De ce fait, l'Occupant met un exemplaire de tous les clés/codes nécessaires à l'accès à disposition de citydev.brussels.

citydev.brussels peut à tout moment, en concertation avec l'Occupant 48 heures à l'avance, visiter le Bien en contrôlant le respect des obligations souscrites par celui-ci mais également à des fins commerciales (location ultérieure).

### **Article 10. Assurances**

L'occupant s'engage à n'exercer aucun recours contre citydev.brussels en cas de vol, perte ou dégradation du matériel entreposés dans le bâtiment durant la durée de l'occupation.

L'occupant est couvert par une responsabilité civile et s'engage à fournir à citydev.brussels, à première demande, la preuve de sa couverture d'assurance.

### **Article 11. Servitudes**

Le bien est mis à disposition en occupation précaire avec toutes les servitudes connues et inconnues, apparentes et non apparentes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé.

citydev.brussels autorise également un accès (en orange) permettant à l'Occupant d'accéder aux sanitaires (en bleu) situé à l'entrée du site à côté du poste de garde (Annexe 1).

### **Article 12. Election de domicile**

L'Occupant fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

L'Occupant déclare que l'adresse renseignée supra est correcte et reprise au Moniteur Belge.

citydev.brussels fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

### **Article 13. Cession**

La présente convention ne peut être cédée ni en tout ni en partie.

### **Article 14. Responsabilité**

L'Occupant s'engage à n'exercer aucun recours contre citydev.brussels en cas de vol, perte ou dégradation du matériel et des instruments entreposés dans le bâtiment durant la durée de l'occupation; il fera son affaire d'une éventuelle assurance de ces instruments et matériel.

L'Occupant est seul responsable des dommages pouvant survenir aux personnes se trouvant dans/sur le bien faisant objet de la présente convention.

### **Article 15. Garantie bancaire à première demande**

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, l'Occupant souscrira, au profit de citydev.brussels, au moment de la signature de la présente, une garantie bancaire appellable à première demande auprès d'une banque agréée par citydev.brussels, d'une valeur égale à 300 euros.

En aucun cas, la garantie ne pourra être offerte ou affectée, en tout ou en partie, comme paiement de l'indemnité ou d'autres dettes contractuelles.

Cette garantie sera libérée à la fin de la convention, après que l'Occupant aura justifié de la complète exécution de ses engagements et que tous les comptes entre parties auront été réglés.

### **Article 16. Fin d'occupation**

Au terme de l'occupation, l'Occupant rendra le Bien vide de tout matériel et de tout détritus, laissant le Bien en son pristin état, sauf les éventuels travaux réalisés avec l'accord de citydev.brussels, lesquels deviendront propriété de citydev.brussels par accession et sans compensation de la part ni de citydev.brussels Si le bien n'est pas entièrement vide, citydev.brussels a le droit de le faire vider par un professionnel aux frais de l'Occupant.

Un état des lieux de sortie sera dressé à ce moment-là entre les parties ou à défaut par un expert, aux frais partagés entre les deux parties.

Avant la fin de la convention, les parties visiteront les lieux ensemble à une ou plusieurs date(s) convenue(s) entre eux, afin de pouvoir vérifier que les obligations reprises dans la présente convention sont remplies. L'Occupant devra remettre les clés du Bien à cette occasion.

### **Article 17. Clauses pénales**

L'Occupant n'ayant pas quitté les lieux à la fin du contrat conformément à ce qui est exposé dans la présente convention, sera redevable sans mise en demeure préalable, d'une pénalité de 50€ par jour de retard et s'expose à des poursuites judiciaires pour réparer le dommage causé par une occupation violant la présente convention.

### **Article 18. Communication**

L'Occupant et citydev.brussels s'engagent à collaborer de manière proactive à des fins de communication dans le but de promouvoir le projet d'occupation précaire ainsi que le projet de redéveloppement du site.

#### **Supports de communication concernant le projet**

L'Occupant s'engage à « taguer » citydev.brussels dans des communications concernant le projet sur les réseaux sociaux. citydev.brussels s'engage à le faire également.

## **Relations presse**

Lorsque l'Occupant est contacté par un journaliste dans le cadre du projet LionCity, il en avertit citydev.brussels avant l'interview, lorsque celle-ci est programmée, ou immédiatement après lorsque l'interview est imprévue.

L'Occupant s'engage à impliquer citydev.brussels directement (ex : interview croisée) ou indirectement (ex : la citer) dans chaque intervention média.

Si l'Occupant prend l'initiative de contacter la presse (envoi d'un communiqué de presse, interview, invitation presse), il en avertit citydev.brussels auparavant et l'implique dans cette communication directement ou indirectement.

L'Occupant soumet ses textes avant parution à citydev.brussels pour information.

## **Article 19. Contact**

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

### **Pour citydev.brussels :**

Gaëlle Bourdon

GSM : 0490/47.63.28

Email : gbourdon@citydev.brussels

Copie à :

Didier LEDOCTE

GSM : 0490/13.86.75

Email : dledocte@citydev.brussels

### **Pour PHICAP : gestion technique**

Jonathan SUSHECKI

GSM : 0471/901721

Email: lioncity@phicap.eu

### **Pour IPGS : sécurité**

GSM : 0470/66 39 44

Email : operationnel@ipgsgroup.be

### **Pour la Commune :**

Daphné Quettier

GSM : 0490/672 494

Email : dquettier@molenbeek.irisnet.be

### **Pour la Commune :**

Copie à :

Serge Boruchowitch

GSM : 02/412 37 40

Email : sboruchowitch@molenbeek.irisnet.be

## Article 20. Litiges

En cas de litiges, les tribunaux de Bruxelles sont exclusivement compétents.

Fait en autant d'exemplaires que de parties, à Bruxelles, le \_\_\_\_\_, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

pour la Commune de Molenbeek-Saint-Jean,

Pour citydev.brussels

---

**Catherine Moureaux**  
*Bourgmestre*

---

**Benjamin Cadranel**  
Administrateur général

Pour la Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Par ordonnance

---

**G Marijke Aelbrecht**  
*Secrétaire communal f.f.*

### ANNEXES :

1. Localisation et plan d'implantation du Bien ;
2. Etat des lieux.

## ANNEXE 1

### Plan de localisation (espaces occupés, accès et blocs sanitaire)



ANNEXE 2 : ETAT DES LIEUX



