

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE

Entre les soussignés :

- De première part, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, dont la maison communale est sis à 1080 Bruxelles, rue du Comte de Flandre 20, ici représentée par Madame Saliha RAISS Echevine des Travaux Publics déléguée, et par Madame Nathalie VANDEPUT Secrétaire f.f, ci-après dénommée « **La Commune** »,

Et

De seconde part, l'association « *** » représenté par *** dont le siège est *** , 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Ci-après dénommé « **Les Occupants** » qui s'engagent solidairement et individuellement par les obligations nées du présent contrat

- **IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

La Commune déclare avoir les droits réels cédés par la Région de Bruxelles-Capitale d'un complexe immobilier composé d'un immeuble à usage d'ateliers ou dépôts (anciens ateliers mécaniques) et d'une petite cour sis rue Piers 93-97 à Molenbeek-Saint-Jean, cadastré 2ème division, section B n° de parcelle, 46w. Cet immeuble, qui est vide, fait l'objet d'une opération que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé les 17 mars 2022 et 23 juin 2022 respectivement dans le cadre des programmes du Contrat de Rénovation Urbaine n°6 « Autour de Simonis » et du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs ».

Durant la période d'inoccupation de l'immeuble, soit de la signature de la présente convention jusqu'au plus tard en février 2027, la Commune souhaite que son bien soit occupé et utilisé. En effet, cela permettra de ne pas laisser le bien à l'abandon et d'éviter au maximum les squats et autres actes de vandalisme.

Le bien donné en occupation précaire par la présente convention aux occupants sera occupé par ces derniers en vue d'y mener des activités, au sens large, à l'initiative du quartier.

Celles-ci seront principalement des activités de permanence à l'intention de la jeunesse, des ateliers de construction, des ateliers et des chantiers participatifs, des événements de quartier, des activités artistiques etc. Les occupants disposent de la pleine disposition des espaces créés (accès sans réserve) et sont habilités à occuper l'espace et à y organiser des activités conformes à sa destination veillant à ce que ces activités ne portent pas préjudice à la bonne réalisation du projet futur.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de la convention

La Commune donne aux occupants qui acceptent, un droit d'occupation précaire sur le bien immeuble sis à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, rue Piers 93-97, ce afin qu'ils puissent en assurer la gestion.

Article 2 : Durée

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 28/02/2027.

Cependant, elle pourra être prolongée pour une nouvelle durée à convenir, aux mêmes conditions que celles exposées dans la présente convention, et uniquement dans le but de maintenir une occupation des lieux dans l'hypothèse où le début des travaux n'a pas encore eu lieu. Dans ce cas, un avenant à la présente convention sera signé par les parties et précisera la durée de la prolongation ainsi que la date de fin de celle-ci.

Article 3 : Obligations et interdictions

Si les occupants souhaitent réaliser des aménagements pour mener à bien leurs activités, les plans du bien devront être réalisés par Les occupants avant l'occupation effective à titre précaire.

Les mises aux normes SIAMU sont obligatoires et les frais liés aux visites du SIAMU sont à charge des occupants.

Les aménagements seront à effectuer sous réserve de l'affectation future des lieux (voir point 1.1 du programme du Contrat de Quartier Durable Etangs Noirs « Pôle polyvalent – Extension de la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale »).

Les occupants s'engagent à mettre en place un planning commun et à laisser chaque association mener à bien les activités décrites dans leurs dossiers de candidatures respectifs. Ce planning devra être présenté à la Commune pour approbation et respecté tout au long de l'occupation.

Les occupants ne doivent pas mettre en œuvre de travaux de structure au bâtiment ni d'assainissement.

Les occupants s'engagent à rendre le bien donné en occupation précaire libre de toute occupation le 01/03/2027.

Article 4 : Responsabilité et assurances

Les occupants sont responsables de manière solidaire de tous les dommages et troubles qui seraient causés à la Commune et aux tiers par le fait de l'occupation précaire dont ils disposent en vertu de la présente convention.

Les occupants sont tenus de souscrire les assurances suivantes pour toute la durée de la présente convention et de ses éventuelles prolongations :

- une assurance de type « responsabilité locative » ;
- une assurance de type « recours des tiers » couvrant l'ensemble des recours que pourraient introduire des tiers à l'encontre de Les occupants ou de la Commune pour des dommages ou des troubles qu'ils subiraient par le fait de l'occupation du bien par Les occupants.
- une assurance contre le vol et le vandalisme.

Chaque occupant devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune.

La Région de Bruxelles-Capitale, propriétaire du bien a transféré les droits réels démembrés dudit bien à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean via la signature d'une autorisation d'occupation à titre précaire. La Commune de Molenbeek-Saint-Jean souscrira une police d'assurance de type incendie propriétaire, couvrant notamment le risque incendie et bris de vitrage.

Article 5 : Droit d'occupation précaire

Le montant du loyer est calculé selon la formule suivante (grille tarifaire adoptée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 26 février 2014) : 2,35€/par m² auquel on retranche une réduction de 10% car le bâtiment ne correspond pas aux normes d'un bâtiment passif et une réduction de 30% car les occupants sont des associations non communales à finalité sociale, culturelle, éducative, etc..

- Le loyer pourrait également être payé partiellement sous forme de prestations équivalentes et au bénéfice du quartier à 50,00 euros de l'heure.
- Le montant des travaux réalisés nécessaires à la bonne occupation du bien pourra être également déduit du loyer à payer. Dans ce cas, une estimation de ces travaux devra être jointe à la note d'intention demandée.

En tenant compte des réductions listées ci-dessus, le montant du loyer peut être diminué jusqu'à la gratuité.

Article 6 : Charges

Les occupants prendront en charge le montant des frais relatifs aux charges du bien, tels que les consommations (eau, électricité), les frais relatifs à l'ouverture, au raccordement et à la location des compteurs, ...

Les compteurs seront ouverts par et au nom d'un seul des occupants. Ce nom devra être transmis à l'administration communale. Les éventuelles autorisations et contrôle préalable sont à charge de cet occupant. Les factures de consommation lui seront adressées par le fournisseur et il sera tenu de les honorer.

Article 7: Entretien et transformations

Les occupants ne peuvent effectuer dans le bien aucune modification ou transformation sans l'accord préalable et écrit de la Commune et sans disposer préalablement de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à cette fin.

Si les occupants effectuent tout de même des travaux dans le bien sans disposer d'un accord écrit de la Commune quant à leur réalisation, la Commune pourra réclamer à charge des occupants, en fin de contrat, la remise du bien dans son état premier.

En tout cas, si la Commune souhaite maintenir le bien tel que transformé par les occupants, ces derniers ne pourront réclamer à la Commune aucun dédommagement, droit ou indemnité pour les transformations, améliorations et embellissements réalisés dans le bien donné en occupation.

Ces trois premiers paragraphes ne s'appliquent pas aux travaux que Les occupants sont tenus de réaliser afin de rendre le bien conforme à l'occupation, notamment la mise aux normes SIAMU.

Les aménagements du bien imposés par l'application des règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à charge exclusive des occupants.

Les occupants s'engagent à entretenir régulièrement le bien et à maintenir les lieux en état de propreté. Si une partie des lieux qui font l'objet de la présente convention ne fait pas l'objet d'une occupation régulière, les occupants sont habilités à condamner ou limiter l'accès de ces lieux afin de réduire le risque de vandalisme ou d'accident.

Ils préserveront les conduits de distribution et installations contre les effets et dégâts de la gelée ; ils veilleront à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts, corniches et gouttières relatifs au bien donné en occupation précaire ne soient pas obstrués.

Les occupants informeront sans délai la Commune de toutes déficiences, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité du bien.

Article 8 : Affectation

Les occupants effectueront toutes les démarches nécessaires afin de mettre en conformité l'affectation du bien avec ses activités.

Les occupants s'interdisent d'accomplir dans le bien principalement des actes de commerce ou toute autre activité tombant sous l'application de la Loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

Les occupants sont tenus d'occuper effectivement le bâtiment. La présente convention d'occupation 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 de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Article 9 : Etat des lieux

Le bien est donné en occupation précaire aux occupants dans l'état où il se trouve, bien connu de ces derniers qui déclarent l'avoir visité et examiné dans tous les détails. En raison de l'état de dégradation avancée des bâtiments en front de parcelle (93-95-97 rue Piers, anciennes habitations), leur occupation n'est pas envisagée et l'accès est condamné.

Un état des lieux d'entrée (sous forme d'un reportage photo), sera établi par les parties à la présente convention, sans qu'aucune hiérarchie entre elles ne puisse prévaloir. Dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas à un accord, il sera fait appel à une tierce personne indépendante et, le cas échéant, à la désignation, par le Juge de Paix du Canton de Molenbeek-Saint-Jean, d'un expert judiciaire.

A l'expiration de la présente convention, les occupants devront laisser le bien dans l'état où ils l'ont trouvé au départ, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté, ainsi que des aménagements qui auront été réalisés en accord avec la commune et qui sont attachés au bâtiment (exemple : cloison inamovible).

Un état des lieux de sortie sera dressé, dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée.

Article 10: Taxes et impositions

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien par l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune ou toute autre autorité publique, et en relation avec l'occupation du bien, seront pris en charge par Les occupants, au prorata de la durée de l'occupation précaire.

Le précompte immobilier est à charge de la Commune.

Article 11 : Résiliation anticipée

Chaque partie a le droit de résilier la présente convention anticipativement à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois, devant être notifié à l'autre partie par lettre recommandée. Le préavis débute le 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel le préavis a été notifié.

Article 12 : Droit de visite

La Commune, ses représentants, ou les personnes qui disposent d'une autorisation de la Commune, ont le droit de visiter les lieux à tout moment, moyennant un avertissement adressé aux occupants par e-mail au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Les occupants ne pourront pas prétendre à une indemnité du fait d'une quelconque intervention nécessaire de la Commune dans les lieux.

Article 13: Information

Les occupants sont tenus d'informer directement la Commune par écrit lorsqu'un changement statutaire ou un changement de signataire intervient au sein de l'association

Le service communal de contact avec lequel les occupants communiquera est le service Financier, Administratif et Socio-économique du Département Infrastructures et Développement Urbain. La Commune communiquera sans délai aux occupants tout éventuel changement de contact du service communal.

Article 14: Attribution de compétences

Tout différend relatif à l'interprétation, à l'exécution de la présente convention et à ses suites, sera tranché exclusivement par les Tribunaux de l'Arrondissement judiciaire de Bruxelles.

*
* *

Fait à Bruxelles, le 2024.

Chacune des parties reconnaissant, par la signature de la présente, en avoir reçu un exemplaire.

Pour la Commune,
La Secrétaire f.f,

L'Echevine des Travaux Publics
déléguée,

Nathalie Vandeput

Saliha RAISS

Pour L'occupant
