

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, la société « PALI PALI » représenté par M. Edouard Meier dont le siège est 27 Antoine Labarre 1050 Ixelles, et dont le n° d'entreprise est le BE0666847185.

Ci-après dénommé « **Le gestionnaire** » ;

- IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :**

La Commune déclare être propriétaire du bâtiment situé Avenue Jean Dubrucq 90 1080 Molenbeek-Saint-Jean cadastré 21012A0029/00N000. La surface totale du bâtiment est de 2.130 m².

Sous-sol	546,84	Premier étage	398,3
Couloir	68,32	Hall	30
Cuisine	57,14	Locaux: <u>infirmiere</u>	41,04
Buanderie	92,94	Salle de jeux	0
Local stock	35,22	Cuisine	17,61
Locaux technique à l'extérieur	206,6	Salles de repos	97,83
Locaux technique à l'intérieur	85,02	Local dégagement	151,97
WC	1,6	Local <u>deshabillage</u>	36,66
RDC	654,08	Local linge	9,58
Hall	126,8	WC	13,61
Locaux: poussettes, <u>etc</u>	91,56	Deuxième étage	531,63
<u>Bureaux+WC</u>	67,24	Hall	30
Cuisine	18,11		0
Jeux-repo	170,61	Salle de jeux	107,3
Local dégagement	33,81	Cuisine	17,38
Local <u>deshabillage</u>	36,66	Salles de repos	127,68
Local bain	69,66	Local dégagement et bain	105,7
Local linge	25,98	Local <u>deshabillage</u>	36,66
WC	13,65	Cuisine 2	14,04
		Local linge	25,68
		WC	13,61
		Dortoir	40,08
		WC 2	13,5
		TOTAL	2130,9

Le bien donné en occupation précaire par la présente convention sera utilisé par le gestionnaire en vue de mener à bien la gestion de l'immeuble pour que celui-ci soit occupé le plus souvent possible et pour y mener des activités, au sens large, à l'initiative du quartier.

Le gestionnaire dispose de la pleine disposition des espaces (à l'exception des balcons) et est habilité 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 structure du bâtiment.

Le gestionnaire pali pali est un accélérateur de projets culturels, sociaux et solidaires. L'entreprise gère et active des lieux, accompagne les projets, et forme les entrepreneurs. Son travail est de mutualiser et d'animer des projets qui opèrent dans de nombreux champs culturels et sociétaux.

Il s'appuie pour ce projet sur un partenaire privilégié Ras El Hanout, compagnie de théâtre fondée en 2010 par un groupe d'amis bruxellois croyant au théâtre comme moyen d'émancipation et de dialogue. L'association est une actrice de démocratie et de démocratisation culturelle qui mène des activités d'éducation permanente, d'expression à la créativité et de création artistique amateur et professionnelle, dans une optique d'empowerment et de cohésion sociale.

Etant donné le rôle de gestionnaire, la sous-occupation des lieux par pali pali est possible aux conditions requises par le gestionnaire. Une attention particulière sera accordée aux associations et habitants du quartier et de la Commune dans le choix de ces sous-occupants.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de la convention

La Commune donne au gestionnaire qui accepte, un droit d'occupation précaire sur le bien immeuble sis à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Avenue Jean Dubrucq 90, 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 30/04/2026.

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 le gestionnaire souhaite réaliser des aménagements pour mener à bien leurs activités, ceux-ci devront respecter les recommandations soulevées par le SIAMU. Les frais de la visite du SIAMU est à la charge du gestionnaire. Un plan des aménagements sera réalisé par le gestionnaire et envoyé à la Commune avant la réalisation de ceux-ci.

Le gestionnaire et les sous-occupants s'engagent à mettre en place un planning commun. Ce planning devra être présenté à la Commune et respecté tout au long de l'occupation.

Le gestionnaire et les sous-occupants ne doivent pas mettre en œuvre de travaux de structure au bâtiment ni d'assainissement.

Le gestionnaire et les sous-occupants s'engagent à laisser libre le rez-de-chaussée du bâtiment pour que la commune puisse organiser la tenue des élections du 9 juin 2024 et du 13 octobre 2024. La période de préparation nécessaire pour l'organisation du bureau de vote sera transmise a posteriori par la commune.

Le gestionnaire s'engage à rendre le bien donné en occupation précaire libre de toute occupation le 30/04/2026.

Article 4 : Responsabilité et assurances

Le gestionnaire est responsable 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.

Le gestionnaire est tenu 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 du gestionnaire , des sous-occupants ou de la Commune pour des dommages ou des troubles qu'ils subiraient par le fait de l'occupation du bien par le gestionnaire ou les sous-occupants.

Le gestionnaire devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune.

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 droit d'occupation ne sera dû qu'à partir de l'occupation - même partielle - du bâtiment et au début des activités ouvertes au public.

Le montant du droit d'occupation 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

Le montant des travaux réalisés nécessaires à la bonne occupation du bien pourra être déduit du droit d'occupation à payer. Dans ce cas, des devis et factures et des travaux entrepris devront être transmis à la commune pour recalculer le montant du droit d'occupation.

De ce montant sont déductibles les réductions suivantes : une réduction de 10% car le bâtiment ne correspond pas aux normes d'un bâtiment passif et une réduction de 30% car les sous-occupants sont principalement des associations non communales à finalité sociale, culturelle, éducative, etc..

En outre, le droit d'occupation pourrait également être payé partiellement sous forme de prestations équivalentes et au bénéfice du quartier à 50,00 euros de l'heure. Le planning de ces activités devra être transmis à la Commune annuellement (année civile) et sera justifié par un rapport d'activité.

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

Article 6 : Charges

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

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

Article 7: Entretien et transformations

Le gestionnaire et les sous-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 le gestionnaire ou les sous-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 du gestionnaire ou des sous-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 le gestionnaire ou les sous-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 le gestionnaire 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 du gestionnaire.

Le gestionnaire et les sous-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, le gestionnaire est habilité à condamner ou limiter l'accès de ces lieux afin de réduire le risque de vandalisme ou d'accident.

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

Le gestionnaire informera sans délai la Commune de toutes déficiences, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité du bien.

Article 8 : Affectation

Le gestionnaire effectuera toutes les démarches nécessaires afin de mettre en conformité l'affectation du bien avec ses activités.

Le gestionnaire s'interdit 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.

Le gestionnaire est tenu 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 au gestionnaire dans l'état où il se trouve, bien connu de ces derniers qui déclarent l'avoir visité et examiné dans tous les détails.

Les balcons des différents étages du bâtiment présentent un risque de stabilité et ne sont pas accessibles.

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, le gestionnaire devra 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 le gestionnaire, 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 2 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 au gestionnaire par e-mail au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Le gestionnaire ne pourra pas prétendre à une indemnité du fait d'une quelconque intervention nécessaire de la Commune dans les lieux.

La Commune gardera un jeu de clés/badges lui permettant d'accéder au lieu.

Article 13: Information

Le gestionnaire est tenu d'informer directement la Commune par écrit lorsqu'un changement statutaire ou un changement de signataire intervient au sein de l'organisation.

Le service communal de contact avec lequel le gestionnaire communiquera est le service Financier, Administratif et Socio-économique du Département Infrastructures et Développement Urbain. La Commune communiquera sans délai au gestionnaire 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 le gestionnaire

Edouard Meier