

## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE

Entre les soussignés :

- De première part, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, dont l'hôtel communal est sis à 1080 Bruxelles, rue du Comte de Flandre 20, ici représentée par Madame Saliha RAISS, Echevine des Travaux Publics délégué, et par Madame Nathalie VANDEPUT Secrétaire communal f.f, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du 28/08/2024, et en vertu de l'article 232 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,

Et

- De seconde part, l'association « Carré & co » représenté par Mme Renata Melloni dont le siège est sis à Quai du Hainaut 23, 1080 Molenbeek-Saint-Jean
- De troisième part, l'association « Collectif Dallas » représenté par M. Simon Lemutricy dont le siège est sis à Rue Decock 97, 1080 Molenbeek-Saint-Jean
- De quatrième part, l'association « Samen voor Morgen » représenté par Mme Ghizlane Zaid dont le siège est sis à 193 rue Vandenpeereboom, 1080 Molenbeek-Saint-Jean
- De cinquième part, l'association « Curieus » représenté par M. Jurgen theunissen dont le siège est sis Kemmelbergstraat 52 2600 Berchem
- De sixième part, l'ASBL « Espirito Mundo » représenté par Mme Aline Yasmin dont le siège est sis Rue Lebeau 9/4 1000 Bruxelles

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

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

La Commune déclare être propriétaire de l'immeuble sis à 1080 Bruxelles, rue Jean-baptiste Decock 97 (cadastré 3<sup>ème</sup> division, section B, n°820/V).

Cet immeuble, qui est vide, fait l'objet d'une opération du Contrat de Quartier Durable "Autour du Parc de l'Ouest " (opération investisseur Campine-Decock)

Durant la période d'inoccupation de l'immeuble, soit de la signature de la présente convention jusqu'à au moins 31 aout 2026 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 permanences à l'intention de la jeunesse, des ateliers de construction, d'ateliers et de chantiers participatif, des évènements 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

La Commune donne aux occupants qui accepte, un droit d'occupation précaire sur le bien immeuble sis à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Decock 97 ce, afin qu'il puisse 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 31/08/2024.

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.

### Article 3 : Obligations et interdictions

Si les occupants souhaitent réaliser des aménagements pour mener à bien ses activités, les plans du bien devront être réalisés par Les occupants avant l'occupation à titre précaire, de même que, si nécessaire, la visite sur place avec le SIAMU. Les frais liés aux visites du SIAMU sont à charge de Les occupants.

Les aménagements seront à effectuer sous réserve de l'affectation future des lieux (voir Article 1 : Objet de la convention).

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

Les occupants s'engagent à respecter les recommandations du rapport d'inventaire amiante réalisé en décembre 2021.

Les occupants s'engagent à rendre le bien donné en occupation précaire libre de toute occupation le 31/08/2026.

### 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 il dispose 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 Commune, propriétaire du bâtiment, 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) : 2,58 € \* le nombre de m<sup>2</sup> 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 est une association à finalité sociale, éducative ou culturelle. Le loyer pourra être payé par chaque occupant sous forme de prestations équivalentes et au bénéfice du quartier, à hauteur de 50 € par heure d'activité. Le loyer sera divisé en fonction des m<sup>2</sup> utilisés par chaque occupant.

#### 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 d'un occupant. 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 de Les 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, ce dernier ne pourra 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.

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 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.

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 à Les occupants dans l'état où il se trouve, bien connu de ce dernier qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous les détails.

Un état des lieux d'entrée (sous forme d'un reportage photo), sera établi contradictoirement 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 devrait 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<sup>er</sup> 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 à Les 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 à Les occupants tout éventuel changement de service communal de contact.

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 communal f.f,

L'Echevine des Travaux Publics  
délégué,

Nathalie VANDEPUT

Saliha RAISS

**Pour les occupants,**

Mme Renata Melloni pour l'association « Carré & co»

M. Simon Lemutricy pour l'association « Collectif Dallas »

M. Ghizlane Zaid pour l'association « Samen voor Morgen »

M. Jurgen theunissen pour l'association « Curieus »

Mme Aline Yasmin pour l'association « Espirito Mundo »