Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*
Bruxelles 1080 *Brussel*

Secrétariat communal
Votre correspondant : JLM
Réf. : QE 25.03.2024 - De Block - Occupation et désignation du bâtiment Chaussée de Ninove 100
T. 02/600.49.62
secretariat.1080@molenbeek.irisnet.be
www.molenbeek.be

Monsieur Dirk De Block
Conseiller communal
Houzeau de Lehaiestraat, 20/A000
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Molenbeek-Saint-Jean, le 07/06/2024

Objet : votre question écrite du 25/03/2024 relative à l'occupation et à la désignation du bâtiment Chaussée de Ninove 100.

Monsieur le Conseiller communal,

Vous trouverez ci-dessous les réponses à votre question écrite du 25/03/2024 relative à l'occupation et à la désignation du bâtiment Chaussée de Ninove 100.

1. Quelles organisations occupent - ou ont occupé en 2023 - le bâtiment Chaussée de Ninove 100 ?

ASBL ESPOIR ET SOLIDARITE (anciennement asbl fem solidaire) et ASBL CASSONADE

2. Comment ces occupations ont été attribué, par appel public ou autre ?

ASBL ESPOIR ET SOLIDARITE via un collectif crée en mai 2019 représenté par l'asbl commerçant duchesse.
ASBL CASSONADE via un appel public en mars 2022

3. Pourriez-vous me faire parvenir les documents (demandes, appel, jugement collège etc) des occupations ?
Cf. annexes :
Annexe 1 : décision Conseil du 08/05/2019 approuvant l'occupation de l'asbl commerçant Duchesse ;
Annexe 2 : convention de l'asbl commerçant Duchesse ;
Annexe 3 : conventions rédigées par l'asbl commerçant Duchesse représentant le collectif ;
Annexe 4 : mailing de l'occupation du centre covid en 05/2020 ;
Annexe 5 : décision Collège du 24/06/2021 approuvant l'occupation précaire des associations Espoir&Solidarité, Molenbeek 100%voisins et Molenbeek Brussels Cycling ;
Annexe 6 : convention de l'asbl espoir et solidarité ;
Annexe 7 : appel à candidature pour l'occupation du 2ème étage en 03/2022 ;
Annexe 8: décision Collège du 07/04/2022 approuvant l'appel à candidature Ninove 100 pour l'occupation du 2ème étage ;
Annexe 9 : convention de l'asbl cassonade ;

MOLEN
BEEK1080

Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*
Bruxelles 1080 *Brussel*

4. Quel règlement définit ses occupations ? Est-ce que les organisations sont censées de présenter un rapport annuel d'activités pex?

Non, aucun règlement ou suivi ne définissent ces occupations.

5. Quels ont été les contrôles pour vérifier que les associations occupantes y sont bien actives, et conforme le règlement éventuel ?

Rien ne mentionne dans les conventions qu'un contrôle périodique de leur occupation ou autre doit être apporté. Exceptionnellement, lors de l'occupation du collectif mandaté par l'association Commerçants Duchesse en 2019, l'ancien échevin des propriétés communales organisait des rencontres.

6. Est-ce que les occupants ont bien payé leurs loyers ?

Il est convenu d'une gratuité de loyer mais une provision de charges est demandée mensuellement

Veuillez agréer, Monsieur le Conseiller communal, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance,
La Secrétaire f.f.,

Nathalie Vandeput.

La Bourgmestre,

Catherine Moureaux.

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Extrait du registre aux délibérations du Collège des Bourgmestre et Échevins

Présents Catherine Moureaux, *Bourgmestre-Présidente* ;
Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Olivier Mahy, Houria Ouberri, Georges Van Leeckwyck, Maria Gloria Garcia-Fernandez, *Échevin(e)s* ;
Gilbert Hildgen, *Secrétaire adjoint.*

Excusés Françoise Schepmans, Abdellah Achaoui, Jamel Azaoum, *Échevin(e)s* ;
Gerardine Bastin, *Présidente du CPAS, siégeant avec voix consultative.*

Séance du 24.06.21

#Objet : Propriétés communales – Chaussée de Ninove, 100 - Occupation précaire du bâtiment communal par les associations Espoir&Solidarité, Molenbeek 100%voisins et Molenbeek Brussels Cycling- report du 17/06/2021#

Logement et gestion immobilière

LE COLLEGE,

Considérant que la commune de Molenbeek-Saint-Jean est propriétaire d'un immeuble sis chaussée de Ninove 100, répertorié au cadastre dans la 3e Division, Section B, n°939 w 103 ;
Considérant que l'immeuble était jusqu'il y a peu occupé par l'asbl Commerçants Duchesse mandatée par un collectif d'association ;
Considérant que ladite occupation a pris fin, laissant le bien libre d'occupation ;
Considérant que le collectif d'association est désireux de continuer à occuper les lieux ;
Considérant qu'il y a lieu, de la part de la commune de veiller à empêcher les dégradations de ses biens en raison d'une vacance immobilière ;
Considérant que le but du projet serait toujours d'y développer des projets citoyens, collectifs et durables afin de renforcer et améliorer la durabilité de la cohésion sociale et la multi-culturalité du quartier ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de conclure des conventions d'occupations précaires distinctes entre l'Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean et les associations Espoir&Solidarité, Molenbeek 100%voisins et Molenbeek Brussels Cycling pour une durée de 1 an avec possibilité de reconduction;
Considérant que ces conventions précaires prévoient la gratuité de l'occupation et une provision mensuelle des charges pour les consommations d'énergie;
Considérant que ces conventions ont été soumise au service des Affaires juridiques ;
Vu les articles 117 et 232 de la Nouvelle Loi Communale ;

DECIDE :

Article 1
D'approuver les projets de conventions d'occupations précaires par les associations Espoir&Solidarité, Molenbeek 100%voisins et Molenbeek Brussels Cycling du bâtiment communal sis Chaussée de Ninove, 100 à Molenbeek-Saint-Jean pour une période d'une durée de 1 an avec possibilité de reconduction tacite ;
Article 2
D'approuver la gratuité de l'occupation et le paiement d'une provision mensuelle des charges pour les consommations d'énergie (50 EUR/mois par association) ;
Article 3

D'informer le Conseil communal de la présente décision;
Article 4:
D'inscrire la recette à l'article 9220/161-48 du budget ordinaire de l'exercice 2021.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire adjoint,
(s) Gilbert Hildgen

La Bourgmestre-Présidente,
(s) Catherine Moureaux

POUR EXTRAIT CONFORME
MOLENBEEK-SAINT-JEAN, le 24 juin 2021

Le Secrétaire adjoint,

Gilbert Hildgen

La Bourgmestre,

Catherine Moureaux

Gilbert Hildgen (Signature)
Digitally signed by Gilbert Hildgen
June 29, 2021 9:08 AM
Read and approved

Catherine Moureaux (Signature)
Digitally signed by Catherine Moureaux
June 28, 2021 12:53 PM
Read and approved

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

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 Monsieur Jef VAN DAMME, Echevin du service des propriétés communales délégué, assisté de Monsieur Gilbert Hildgen, Secrétaire ajdoint, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Collège Echevinal en sa séance du 24 juin 2021 et en vertu de l'article 109 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,

et

De seconde part, l'Association sans but lucratif ESPOIR&SOLIDARITE dont le siège social est situé rue Delaunoy, 101 à 1080 Bruxelles, dont les statuts furent publiés aux annexes du Moniteur Belge le 20 janvier 2020, portant le numéro d'entreprise 740.972.805 représenté par Madame TAZANI Malika en sa qualité d'administratrice délégué de l'asbl ci-après dénommé « **L'occupant** »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

La Commune déclare être propriétaire d'un immeuble sis à 1080 Bruxelles, Chaussée de Ninove, n°100, étant répertorié au Cadastre dans la 3ème Division, Section B, n°939W 103.
Par la présente, la Commune concède à l'Association le droit d'occuper, de manière précaire, le sous-sol, le rez-de-chaussée, le 2ème étage.
La convention est exclue du champ d'application du Code bruxellois du Logement car l'immeuble n'est pas affecté à l'habitation. En outre, il s'agit d'une convention à titre précaire.

ARTICLE 2 : DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 12 mois. Elle prend cours à la date du 01.06.2021.

La présente convention pourra être reconduite tacitement avant la fin de la convention d'occupation.

Les deux parties auront la faculté de renoncer à l'occupation à tout moment, moyennant un préavis de 1 mois, devant être notifié par lettre recommandée.

Ce préavis débute le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le préavis est notifié.

ARTICLE 3 : AFFECTATION

L'occupant souhaite occuper temporairement les espaces avec des partenaires actifs dans le domaine social, culturel, artistique, éducatif, sociétal et environnemental afin de redynamiser le quartier et lui apporter de la valeur, et ce formant une nouvelle maison de quartier.

Les partenaires sont donc tous liés par leur engagement commun pour le quartier. L'occupant reste ouvert à de futurs partenaires poursuivant les mêmes buts, sous réserve d'en informer au préalable la commune.

Objectifs poursuivis par l'occupant :

Améliorer, développer et promouvoir le principe du vivre ensemble, la diversité et la fraternité et la lutte pour l'égalité des chances hommes-femmes dans un cadre intergénérationnel.
Mise en place des activités pour l'épanouissement social, l'instauration des formations de langues, la réinsertion des détenus, pour le coaching conjugal et familial, le soutien scolaire, ….

ARTICLE 4 : INTERDICTIONS

Il lui est interdit de procéder à une sous-occupation totale du bien immeuble en question. La sous-occupation partielle reste possible pour autant que les missions statutaires du sous-locataire soient dans la continuité de celles de l'occupant telles que visées à l'article 3.

La sous-occupation partielle ne peut avoir lieu qu'avec l'accord préalable de la Commune, exprimé par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins et ne peut en aucun cas dépasser la durée de la convention d'occupation restant à courir.

Tous faits survenant lors de la sous- occupation relèvent de la responsabilité exclusive de l'Occupant et du sous-locataire.

Par ailleurs, aucun bail de résidence principale ne peut être consenti sur les lieux ainsi mis à disposition.

L'Occupant s'interdit d'accomplir sur les lieux principalement des actes de commerce ou toute autre activité tombant sous l'application de la Loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

En fin de contrat, les lieux doivent être remis libres de toute occupation à la Commune.

En cas de manquements aux dispositions du présent article, l'Occupant ne pourra pas exercer de recours en fin de contrat contre la Commune et devra répondre seule envers les tiers de toute demande d'indemnisation que ces derniers lui adresseraient.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Un reportage photographique sera fait par un géomètre communal accompagné d'une personne déléguée par le collectif à cette occasion, sans qu'aucune hiérarchie entre ces deux personnes ne puisse prévaloir.

A l'expiration de la présente convention, l'occupant devra laisser les lieux et le matériel dans l'état où il les a trouvés au départ, hormis les travaux réalisés en accord avec la Commune, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Un reportage photographique sera effectué après occupation dans les mêmes conditions que le 1er reportage photographique à l'entrée, sauf disposition contraire intervenue entre les parties, le dernier jour d'occupation, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

En fin de contrat, les lieux doivent être remis libres de toute occupation à la Commune.

ARTICLE 6 : DROITS D'OCCUPATION

La présente occupation est consentie et acceptée à titre gratuit.

ARTICLE 7 : TRANSFORMATIONS

L'Occupant peut, en observant les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), exécuter les travaux qui sont nécessaires pour le bon fonctionnement de ses activités prévues à l'article 3, sous réserve de l'obtention et à ses frais des autorisations adéquates (Permis d'Urbanisme et Permis d'Environnement).
Ces travaux concernent toutes les prestations qui sont nécessaires pour accueillir les clients-collaborateurs dans un intérieur adapté et plus précisément, les travaux de menuiserie, l'électricité, l'équipement sanitaire, les travaux de peinture, le revêtement de sol, l'éclairage et les travaux d'ameublement.

Au terme de la présente convention, l'Occupant ne pourra en aucun cas réclamer à la Commune le remboursement de quelconque frais liés au rafraichissement des lieux et de remise en conformité des lieux.

Suite à l'état des lieux d'aménagement, il est formellement interdit à l'occupant d'effectuer toute transformation ou tous travaux (d'embellissement, d'amélioration, etc...) dans les locaux visés à l'article 1er,

sans en avoir préalablement et par écrit demandé l'autorisation à la Commune. Cette dernière exprimera sa décision par écrit et par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins.

A la fin de la convention d'occupation les travaux feront partie intégrante du bâtiment. Dès lors, la Commune en deviendra propriétaire de plein droit, sans aucune opposition possible de l'occupant qui ne pourra en réclamer la moindre compensation financière ou remboursement à charge de la commune.

En cas de manquement à cette disposition, la Commune pourra, en fin de contrat, soit réclamer à l'Occupant la remise des lieux dans leur état premier soit, décider de garder le bien tel que modifié par l'Occupant. L'Occupant ne pourra réclamer aucun dédommagement de ce fait à charge de la Commune.

Les aménagements des lieux imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à la charge exclusive de la Commune.

ARTICLE 8 : IMPOSITIONS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune ou toute autre autorité publique seront pris en charge par l'occupant, et ce compris le précompte immobilier au prorata d'occupation.

ARTICLE 9 : CONSOMMATIONS

L'Occupant versera mensuellement, en même temps que son loyer, la somme de **50,00 EUR** à titre de provision de charges couvrant : (eau, électricité, gaz,), les frais relatifs à l'ouverture et à la location des compteurs, les frais relatifs à l'entretien du chauffage.

Ce montant sera à verser sur le compte BE71 0960 0016 9769 de l'Administration communale avec la communication structurée +++087/4011/53721+++, et ce pour toute la durée de l'occupation précaire.

Annuellement, un décompte des charges sera effectué par la Commune et transmis au preneur en vue d'une régularisation des dépenses relatives à sa consommation réelle. A la suite de chaque décompte des charges, une adaptation des provisions pourra intervenir.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN

Les lieux seront entretenus dans la limite du cadre de l'utilisation des locaux par l'Occupant, en bon père de famille.

L'Occupant veillera au respect des prescriptions légales relatives aux consignes de sécurité et d'évacuation du bâtiment.

L'Occupant fera remplacer à ses frais, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause. Il fera réparer à ses frais les dégâts occasionnés lors d'un vol et d'actes de vandalisme. Si les dégâts sont couverts par l'assurance prise par la Commune, ceux-ci seront remboursés. En cas de franchise, celle-ci sera payée dans tous les cas par l'Occupant.

L'Occupant fera entretenir tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité. Il fera aussi entretenir les installations sanitaires et les conduits de décharge, les installations de sonnerie, chaudière, (toutes installations techniques existantes).

Il veillera à préserver les installations contre les effets et dégâts liés au gel et sera attentif à ce que les installations sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

La Commune, de son côté, est tenue d'effectuer à sa charge les grosses réparations au sens du Code civil ainsi que tous remplacements et réparations relatifs aux techniques spéciales, sauf en cas de dégradation commise par l'Occupant ou ses partenaires.

L'Occupant est tenu d'informer la Commune aussitôt que possible en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement des services et appareils desservant les lieux occupés. A défaut, il supportera lui-même les frais de réparation ou de remplacement du matériel concerné.

L'Occupant devra tolérer les travaux de réfection, de réparation et de sécurisation alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

ARTICLE 11 : ASSURANCES

L'Occupant et ses partenaires sont tenus de souscrire aux assurances suivantes pour toute la durée de la présente convention et de ses éventuelles prolongations :

- une assurance contre le vol et le vandalisme du bien donné en occupation ;
- une assurance de type « responsabilité occupant précaire » ;
- une assurance de type « recours des tiers » couvrant l'ensemble des recours que pourraient introduire des tiers à l'encontre de l'Occupant ou de la Commune pour des dommages ou des troubles qu'ils subiraient par le fait de l'occupation octroyée à l'Occupant en vertu du présent contrat ;
- une police d'assurance responsabilité civile exploitation si ses activités le nécessitent ;
- une assurance responsabilité civile objective en application de la loi du 30 juillet 1979, relative à la prévention des incendies et explosions dans les établissements habituellement accessibles au public si ses activités le nécessitent, conformément aux arrêtés royaux des 28 février 1991.

L'Occupant et ses partenaires assureront à leur valeur les objets meubles et autres biens propres se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie.

L'Occupant et ses partenaires s'engagent en outre à assurer tout son personnel contre les accidents du travail.

L'Occupant devra fournir à la Commune, au plus tard le jour de la signature de la présente convention par toutes les parties, la preuve de la souscription aux couvertures d'assurances imposées par la présente convention.

L'Occupant devra en outre pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune et à tout le monde une fois par an.

La Commune, propriétaire du bâtiment, souscrira une police du type « incendie » couvrant notamment le risque incendie, dégâts des eaux et bris de vitrage. Elle s'engage à prévoir au niveau de cette police une clause d'abandon de recours en faveur de l'Occupant, le cas de malveillance excepté ».

ARTICLE 12 : DROIT DE VISITE

La Commune, ses représentants et les personnes qui disposent d'une autorisation de la Commune, ont le droit de visiter les lieux à tout moment, moyennant un avertissement donné à l'occupant par e-mail au moins vingt-quatre heures à l'avance.
L'Occupant ne pourra pas prétendre à une indemnité du fait d'une quelconque intervention nécessaire de la Commune dans les lieux.

ARTICLE 13 : INFORMATIONS À DONNER A LA COMMUNE

L'Occupant informera sans délai la Commune de toutes défectuosités, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité des lieux impliquant de toute urgence l'exécution de grosses réparations incombant à un propriétaire.

A défaut d'avoir accompli toutes les diligences voulues pour informer la Commune de ces situations d'urgence, elle ne pourra exercer de recours contre la Commune pour obtenir le versement d'indemnités pour la réparation de tout préjudice qu'elle pourrait encourir du fait d'un sinistre consécutif à de telles situations.

L'Occupant devra tolérer les travaux de réfection, de réparation et de sécurisation alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

L'Occupant s'engage envers à la Commune à donner accès aux locaux techniques, au besoin et de ne pas

gêner l'accès.

ARTICLE 14 : PERMIS D'EXPLOITATION

L'occupant est tenu de se munir, durant toute la durée de la présente convention, de tous permis et/ou autorisations relatifs à l'activité de son occupation et d'en fournir la preuve à la commune le cas échéant.

ARTICLE 15 : ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

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.

Les deux parties s'engagent à en assurer l'entière exécution de bonne foi.

Fait en quatre exemplaires à Molenbeek-Saint-Jean, le 05-07.....2021, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour l'Occupant,

L'administratrice,
Madame TAZANI Malika

Pour la Commune,

Par ordonnance,
Le Secrétaire ajdoint..

Gilbert Hildgen.

Pour la Bourgmestre,
L'Echevin des propriétés communales,

Jef VAN DAMME.

MOLEN BEEK1080

MOLEN ~WEST

contrats de quartiers durables duurzame wijkcontracten .brussels

Appel à candidatures concernant l'occupation temporaire des biens situé Rue Jean-Baptiste Decock 97, Rue de Lessines 37-39 (Rdc), Chaussée de Ninove 100 (1er étage)

A l'initiative de la Bourgmestre, Mme Catherine Moureaux, et de l'Echevin des travaux publics et des propriétés communales, M. Jef van Damme, et dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Autour du Parc de l'Ouest », la Commune de Molenbeek-Saint-Jean lance un appel à candidatures pour occuper temporairement un bien situé rue J-B Decock 97, un atelier industriel situé rue de Lessines 37-39 et le premier étage d'une maison situé Chaussée de Ninove 100.

- **Caractéristiques des biens**

Decock 97

Le bien se compose d'un hangar industriel utilisé précédemment comme garde-meubles. L'entrée principale se trouve Rue Decock 97, une autre entrée se fait par un garage situé rue de la Campine. Le bien est composé de multiples locaux de petite ou moyenne taille, sur deux étages (étages accessibles seulement via un escalier mobile). Le bien est dans un état moyen et des travaux de rénovation sont nécessaires pour accueillir des activités de façon optimales. Le bien a plusieurs accès à l'électricité, un seul accès à l'eau et n'est pas chauffé.

Un rapport concernant l'amiante présent dans le bâtiment a été réalisé et aucun danger direct n'a été constaté. Toutefois, toute intervention sur le bâtiment devra respecter les recommandations faites dans ce rapport.

Lessines 37-39

Le bien se compose d'un hangar industriel au rez-de-chaussée de l'immeuble. La surface au sol est de plus ou moins 300 m². Le hangar se découpe en un grand espace central et de deux petits espaces résiduels (moins de 10m²). Le bien n'est pas chauffé.

Ninove 100

Le bien à occuper se compose du premier étage de la maison de quartier. Il se compose de deux pièces en enfilades, non-meublées et avec chauffage, d'une superficie totale de plus ou moins 30m².

- **Occupations recherchées**

La Commune souhaite accueillir un projet, lié à des thématiques culturelles, éducatives, environnementales, économiques ou sociales. Ces projets devront nécessairement impliquer les habitants de la Commune et être ouverts au quartier. Le porteur de projet ne devra pas être nécessairement une ASBL mais peut être une association de fait, un groupe d'habitants, un commerce local etc. .
Le futur utilisateur sera nécessairement un acteur déjà actif dans le quartier (Gare de l'Ouest - Beekkant – Quatre vents).

La période d'occupation sera effective à la signature de la convention d'occupation pour une durée de deux ans pour le bâtiment Decock 97, 10 mois pour Lessines 37-39 et un an pour Ninove 100 (prolongation possible selon planning du chantier et évaluation positive des projets d'occupation)
La Commune peut décider, en fonction des projets proposés, que plusieurs occupants puissent activer le lieu de façon coordonnée.

- **Relations avec la Commune**

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean est propriétaire des bâtiments. Elle établira avec les occupants une convention d'occupation temporaire, dont les termes seront approuvés par le Collège Communal.
Les occupants devront s'acquitter d'un droit d'occupation correspondant à la grille adoptée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 26 février 2014.
Le calcul est le suivant : 2,20€/par m² avec des réductions possibles :

- L'infrastructure ne correspond pas aux critères passif ou basse énergie : Diminution de 10 % sur le montant du loyer. Cette réduction sera donc appliquée dans ce cas-ci.
- L'infrastructure sera louée par une association non communale à finalité sociale, culturelle, éducative, ... : Diminution de 30 % sur le montant du loyer
- L'infrastructure sera louée par une association dont au moins la moitié du conseil d'administration est désignée par l'administration communale ou le CPAS: Diminution de 50 % sur le montant du loyer

Les réductions énergie et types d'associations sont cumulatives.

Le loyer pourrait également être payé sous forme de prestations équivalentes et au bénéfice du quartier.

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.

L'occupant devra prendre à sa charge les frais énergétiques liés à l'usage du bâtiment.

Toutes activités accueillant du public devront se faire après la réception d'un avis positif du SIAMU demandé par l'occupant. Les activités sans public sont autorisés d'office.

- **Note d'intention**

Les porteurs de projets désireux de soumettre leur candidature sont priés de le faire au travers d'une note d'intention en format papier ou électronique reprenant :

1. Une description sommaire du projet
2. Les motivations liées au projet
3. Les possibilités d'ouverture sur le quartier
4. Un premier planning théorique de l'occupation et des activités
5. Si relevant, les statuts de l'association

Les notes seront analysées par des membres de l'administration communale qui transmettra un rapport au Collège des Bourgmestre et Echevins qui prendra in fine la décision d'attribution.

Les candidatures doivent parvenir à l'administration communale au plus tard le *25 avril* 2022 *à 12h, par courriel ou par dépôt papier.*

Adresse courriel :

tector@molenbeek.irisnet.be pour le bien sis Decock 97 et Lessines 37-39

anajjari@molenbeek.irisnet.be pour le bien sis Ninove 100,

Adresse courrier :

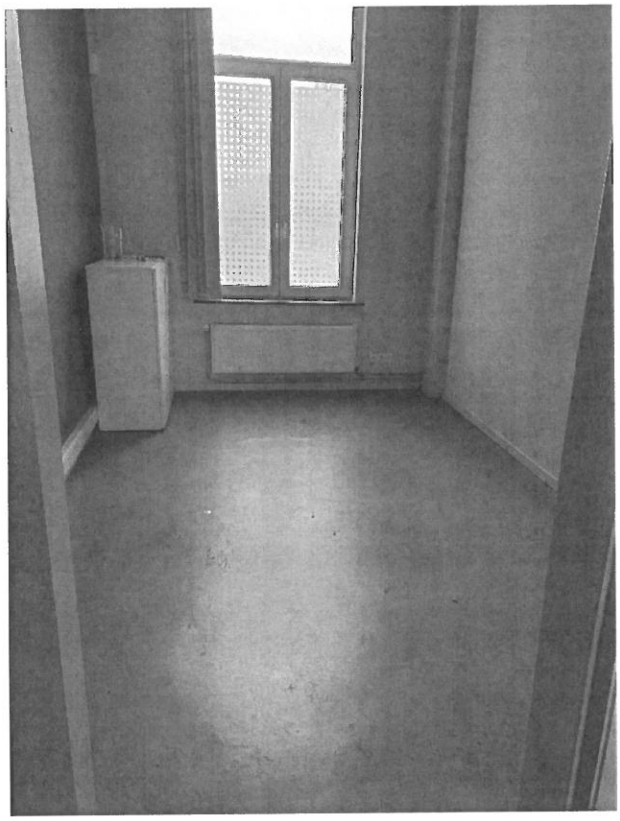
Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean – Département Infrastructures et Développement urbain – Rue du Comte de Flandre 20

- **Visite**

Une visite sera organisée par le Département Infrastructures et Développement urbain (contact : tector@molenbeek.irisnet.be)

- **Photos**

Ninove 100



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Extrait du registre aux délibérations du Collège des Bourgmestre et Échevins

Présents

Catherine Moureaux, *Bourgmestre-Présidente* ;
Françoise Schepmans, Abdellah Achaoui, Olivier Mahy, Houria Ouberri, Georges Van Leeckwyck, *Échevin(e)s* ;
Marijke Aelbrecht, *Secrétaire f.f.*.

Excusés

Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Jamel Azaoum, Maria Gloria Garcia-Fernandez,*Échevin(e)s* ;
Gerardine Bastin, *Présidente du CPAS, siégeant avec voix consultative* ;
Gilbert Hildgen, *Secrétaire adjoint.*

Séance du 07.04.22

#Objet : Département Infrastructures et développement urbain - Appel à occupation temporaire pour les biens situés Rue Decock 97, Rue de Lessines 37-39 et Chaussée de Ninove 100 #

Financier, Administratif, Socio-économique

LE COLLEGE,

Vu la décision du Conseil communal en sa séance du 24/10/2018 approuvant le programme complet du Contrat de Quartier Durable "Autour du Parc de l'Ouest";
Vu l'approbation du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 février 2019 du programme du CQD "Autour du Parc de l'Ouest";
Vu l'approbation du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2021 de la première modification du programme du CQD "Autour du Parc de l'Ouest";
Vu l'approbation du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 05 mai 2021 de la deuxième modification du programme du CQD "Autour du Parc de l'Ouest";
Considérant que le programme du Contrat de Quartier Durable comprend l'opération suivante : "Co-housing Decock" (opération investisseurs - construction de logements);
Considérant la décision du Conseil Communal en date du 21/10/2020 approuvant l'acquisition du bâtiment sis rue Jean-Baptiste Decock 97 pour mener à bien cette opération;
Considérant que le programme du Contrat de Quartier Durable comprend l'opération suivante : "Crèche et Accueil Lessines";
Considérant la décision du Conseil Communal en date du 24/03/2021 approuvant l'acquisition du bâtiment sis rue de Lessines 37-39 pour mener à bien cette opération ;
Considérant qu'il est intéressant de faire occuper temporairement ces biens avant le début des travaux pour offrir un lieu à des projets associatifs et citoyens;
Considérant que le premier étage de la propriété communale sise Chaussée de Ninove 100 est également libre et que ce bien se trouve dans le périmètre du Contrat de Quartier Durable;
Considérant qu'appel public à occupation temporaire est nécessaire pour trouver des occupants pour ces trois propriétés communales;
Considérant les termes et conditions de l'appel en annexe;

DECIDE:

Article unique:
D'approuver les termes et conditions de l'appel à occupation temporaire pour les bâtiments situé Rue Jean Baptiste Decock 97, Rue de Lessines 37-39 (rez-de-chaussée) et Chaussée de Ninove 100 (1ère étage).

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

La Secrétaire f.f.,
(s) Marijke Aelbrecht

La Bourgmestre-Présidente,
(s) Catherine Moureaux

POUR EXTRAIT CONFORME
MOLENBEEK-SAINT-JEAN, le 08 avril 2022

La Secrétaire f.f.,

Marijke Aelbrecht

La Bourgmestre,

Catherine Moureaux

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

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 Monsieur Jef VAN DAMME, Echevin du service des propriétés communales délégué, assisté de Monsieur Marijke AELBRECHT, Secrétaire Faisant fonction, agissant en exécution de la délibération adoptée par le conseil communal en sa séance du 22 juin 2022 et en vertu de l'article 109 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,

et

De seconde part, l'Association sans but lucratif CASSONADE dont le siège social est situé rue de Manchester, 25 à 1080 Bruxelles, dont les statuts furent publiés aux annexes du Moniteur Belge le 20 janvier 2020, portant le numéro d'entreprise 0770702909 représenté par Mesdames SAISSI Malika, KHATRI Zahra et VERHEES Sarah en leur qualité d'administratrices délégués de l'asbl ci-après dénommé « **L'occupant** »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

La Commune déclare être propriétaire d'un immeuble sis à 1080 Bruxelles, Chaussée de Ninove, n°100, étant répertorié au Cadastre dans la 3ème Division, Section B, n°939W 103.
Par la présente, la Commune concède à l'Association le droit d'occuper, de manière précaire, le 1er étage (30 m²)
La convention est exclue du champ d'application du Code bruxellois du Logement car l'immeuble n'est pas affecté à l'habitation. En outre, il s'agit d'une convention à titre précaire.

ARTICLE 2 : DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 12 mois. Elle prend cours à la date du 01.07.2022.

La présente convention pourra être reconduite tacitement avant la fin de la convention d'occupation.

Les deux parties auront la faculté de renoncer à l'occupation à tout moment, moyennant un préavis de 1 mois, devant être notifié par lettre recommandée.

Ce préavis débute le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le préavis est notifié.

ARTICLE 3 : AFFECTATION

L'occupant a pour but d'améliorer la vie sociale dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean et le contexte urbain qui l'entoure.

L'occupant souhaiterait offrit un espace d'apprentissage et de détente pour les enfants des écoles environnantes.

L'occupant peut coopérer avec d'autres structures ainsi qu'organiser, représenter, promouvoir, défendre et assurer la promotion de ses activités. Elle peut mener toute action qui se rapporte directement ou indirectement à son objet ou qui est susceptible de promouvoir ou de faciliter son développement.

Les partenaires sont donc tous liés par leur engagement commun pour le quartier. L'occupant reste ouvert à de futurs partenaires poursuivant les mêmes buts, sous réserve d'en informer au préalable la commune.

ARTICLE 4 : INTERDICTIONS

Il lui est interdit de procéder à une sous-occupation totale du bien immeuble en question. La sous-occupation partielle reste possible pour autant que les missions statutaires du sous-locataire soient dans la continuité de celles de l'occupant telles que visées à l'article 3.

La sous-occupation partielle ne peut avoir lieu qu'avec l'accord préalable de la Commune, exprimé par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins et ne peut en aucun cas dépasser la durée de la convention d'occupation restant à courir.

Tous faits survenant lors de la sous- occupation relèvent de la responsabilité exclusive de l'Occupant et du sous-locataire.

Par ailleurs, aucun bail de résidence principale ne peut être consenti sur les lieux ainsi mis à disposition.

L'Occupant s'interdit d'accomplir sur les lieux principalement des actes de commerce ou toute autre activité tombant sous l'application de la Loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

En fin de contrat, les lieux doivent être remis libres de toute occupation à la Commune.

En cas de manquements aux dispositions du présent article, l'Occupant ne pourra pas exercer de recours en fin de contrat contre la Commune et devra répondre seule envers les tiers de toute demande d'indemnisation que ces derniers lui adresseraient.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Un reportage photographique sera fait par un géomètre communal accompagné d'une personne déléguée par le collectif à cette occasion, sans qu'aucune hiérarchie entre ces deux personnes ne puisse prévaloir.

A l'expiration de la présente convention, l'occupant devra laisser les lieux et le matériel dans l'état où il les a trouvés au départ, hormis les travaux réalisés en accord avec la Commune, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Un reportage photographique sera effectué après occupation dans les mêmes conditions que le 1er reportage photographique à l'entrée, sauf disposition contraire intervenue entre les parties, le dernier jour d'occupation, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

En fin de contrat, les lieux doivent être remis libres de toute occupation à la Commune.

ARTICLE 6 : DROITS D'OCCUPATION

La présente occupation est consentie et acceptée à titre gratuit.

ARTICLE 7 : TRANSFORMATIONS

L'Occupant peut, en observant les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), exécuter les travaux qui sont nécessaires pour le bon fonctionnement de ses activités prévues à l'article 3, sous réserve de l'obtention et à ses frais des autorisations adéquates (Permis d'Urbanisme et Permis d'Environnement).
Ces travaux concernent toutes les prestations qui sont nécessaires pour accueillir les clients-collaborateurs dans un intérieur adapté et plus précisément, les travaux de menuiserie, l'électricité, l'équipement sanitaire, les travaux de peinture, le revêtement de sol, l'éclairage et les travaux d'ameublement.

Au terme de la présente convention, l'Occupant ne pourra en aucun cas réclamer à la Commune le remboursement de quelconque frais liés au rafraichissement des lieux et de remise en conformité des lieux.

Suite à l'état des lieux d'aménagement, il est formellement interdit à l'occupant d'effectuer toute transformation ou tous travaux (d'embellissement, d'amélioration, etc...) dans les locaux visés à l'article 1er,

sans en avoir préalablement et par écrit demandé l'autorisation à la Commune. Cette dernière exprimera sa décision par écrit et par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins.

A la fin de la convention d'occupation les travaux feront partie intégrante du bâtiment. Dès lors, la Commune en deviendra propriétaire de plein droit, sans aucune opposition possible de l'occupant qui ne pourra en réclamer la moindre compensation financière ou remboursement à charge de la commune.

En cas de manquement à cette disposition, la Commune pourra, en fin de contrat, soit réclamer à l'Occupant la remise des lieux dans leur état premier soit, décider de garder le bien tel que modifié par l'Occupant. L'Occupant ne pourra réclamer aucun dédommagement de ce fait à charge de la Commune.

Les aménagements des lieux imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à la charge exclusive de la Commune.

ARTICLE 8 : IMPOSITIONS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune ou toute autre autorité publique seront pris en charge par l'occupant, et ce compris le précompte immobilier au prorata d'occupation.

ARTICLE 9 : CONSOMMATIONS

L'Occupant versera mensuellement la somme de **50,00 EUR** à titre de provision de charges couvrant : (eau, électricité, gaz,), les frais relatifs à l'ouverture et à la location des compteurs, les frais relatifs à l'entretien du chauffage.

Ce montant sera à verser sur le compte BE71 0960 0016 9769 de l'Administration communale avec la communication structurée +++089/7016/69173+++ et ce pour toute la durée de l'occupation précaire.

Annuellement, un décompte des charges sera effectué par la Commune et transmis au preneur en vue d'une régularisation des dépenses relatives à sa consommation réelle. A la suite de chaque décompte des charges, une adaptation des provisions pourra intervenir.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN

Les lieux seront entretenus dans la limite du cadre de l'utilisation des locaux par l'Occupant, en bon père de famille.

L'Occupant veillera au respect des prescriptions légales relatives aux consignes de sécurité et d'évacuation du bâtiment.

L'Occupant fera remplacer à ses frais, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause. Il fera réparer à ses frais les dégâts occasionnés lors d'un vol et d'actes de vandalisme. Si les dégâts sont couverts par l'assurance prise par la Commune, ceux-ci seront remboursés. En cas de franchise, celle-ci sera payée dans tous les cas par l'Occupant.

L'Occupant fera entretenir tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité. Il fera aussi entretenir les installations sanitaires et les conduits de décharge, les installations de sonnerie, chaudière, (toutes installations techniques existantes).

Il veillera à préserver les installations contre les effets et dégâts liés au gel et sera attentif à ce que les installations sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

La Commune, de son côté, est tenue d'effectuer à sa charge les grosses réparations au sens du Code civil ainsi que tous remplacements et réparations relatifs aux techniques spéciales, sauf en cas de dégradation commise par l'Occupant ou ses partenaires.

L'Occupant est tenu d'informer la Commune aussitôt que possible en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement des services et appareils desservant les lieux occupés. A défaut, il supportera lui-même les frais de réparation ou de remplacement du matériel concerné.

L'Occupant devra tolérer les travaux de réfection, de réparation et de sécurisation alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

ARTICLE 11 : ASSURANCES

L'Occupant et ses partenaires sont tenus de souscrire aux assurances suivantes pour toute la durée de la présente convention et de ses éventuelles prolongations :

- une assurance contre le vol et le vandalisme du bien donné en occupation ;
- une assurance de type « responsabilité occupant précaire » ;
- une assurance de type « recours des tiers » couvrant l'ensemble des recours que pourraient introduire des tiers à l'encontre de l'Occupant ou de la Commune pour des dommages ou des troubles qu'ils subiraient par le fait de l'occupation octroyée à l'Occupant en vertu du présent contrat ;
- une police d'assurance responsabilité civile exploitation si ses activités le nécessitent ;
- une assurance responsabilité civile objective en application de la loi du 30 juillet 1979, relative à la prévention des incendies et explosions dans les établissements habituellement accessibles au public si ses activités le nécessitent, conformément aux arrêtés royaux des 28 février 1991.

L'Occupant et ses partenaires assureront à leur valeur les objets meubles et autres biens propres se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie.

L'Occupant et ses partenaires s'engagent en outre à assurer tout son personnel contre les accidents du travail.

L'Occupant devra fournir à la Commune, au plus tard le jour de la signature de la présente convention par toutes les parties, la preuve de la souscription aux couvertures d'assurances imposées par la présente convention.

L'Occupant devra en outre pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune et à tout le monde une fois par an.

La Commune, propriétaire du bâtiment, souscrira une police du type « incendie » couvrant notamment le risque incendie, dégâts des eaux et bris de vitrage. Elle s'engage à prévoir au niveau de cette police une clause d'abandon de recours en faveur de l'Occupant, le cas de malveillance excepté ».

ARTICLE 12 : DROIT DE VISITE

La Commune, ses représentants et les personnes qui disposent d'une autorisation de la Commune, ont le droit de visiter les lieux à tout moment, moyennant un avertissement donné à l'occupant par e-mail au moins vingt-quatre heures à l'avance.
L'Occupant ne pourra pas prétendre à une indemnité du fait d'une quelconque intervention nécessaire de la Commune dans les lieux.

ARTICLE 13 : INFORMATIONS À DONNER A LA COMMUNE

L'Occupant informera sans délai la Commune de toutes défectuosités, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité des lieux impliquant de toute urgence l'exécution de grosses réparations incombant à un propriétaire.

A défaut d'avoir accompli toutes les diligences voulues pour informer la Commune de ces situations d'urgence, elle ne pourra exercer de recours contre la Commune pour obtenir le versement d'indemnités pour la réparation de tout préjudice qu'elle pourrait encourir du fait d'un sinistre consécutif à de telles situations.

L'Occupant devra tolérer les travaux de réfection, de réparation et de sécurisation alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

L'Occupant s'engage envers à la Commune à donner accès aux locaux techniques, au besoin et de ne pas gêner l'accès.

ARTICLE 14 : PERMIS D'EXPLOITATION

L'occupant est tenu de se munir, durant toute la durée de la présente convention, de tous permis et/ou autorisations relatifs à l'activité de son occupation et d'en fournir la preuve à la commune le cas échéant.

ARTICLE 15 : ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

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.

Les deux parties s'engagent à en assurer l'entière exécution de bonne foi.

Fait en quatre exemplaires à Molenbeek-Saint-Jean, le ..30..août.....2022, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour l'Occupant,

Les administratrices,
Mesdames SAISSI Malika, KHATRI Zahra et VERHEES Sarah

SARAH VERHEES,
Zahra KHATRI

Pour la Commune,

Par ordonnance,
Le Secrétaire faisant fonction,

Marijke AELBRECHT

Pour la Bourgmestre,
L'Echevin des propriétés communales,

Jef VAN DAMME.

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents Catherine Moureaux, *Président du Conseil* ;
Françoise Schepmans, Abdellah Achaoui, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Olivier Mahy, Houria Ouberri, Khadija Zamouri, Jamel Azaoum, Georges Van Leeckwyck, *Échevin(e)s* ;
Jamal Ikazban, Paulette Piquard, Michel Eylenbosch, Dirk De Block, Ann Gilles-Goris, Tania Dekens, Leonidas Papadiz, Karim Majoros, Carine Liekendael, Hind Addi, Mohamed Daif, Saliha Raiss, Yassine Akki, Mohamed El Bouazzati, Rachid Mahdaoui, Leila AGIC, Mohammed EL BOUZIDI, Luc Vancauwenberge, Laetitia KALIMBIRIRO NSIMIRE, Joke Vandenbempt, Rajae Maouane, Théophile Emile Taelemans, Maria Gloria Garcia-Fernandez, Didier Fabien Willy Milis, Abdallah Kanfaoui, Emre Sumlu, *Conseillers communaux* ;
Jacques De Winne, *Secrétaire communal.*

Excusés Ahmed El Khannouss, Danielle Evraud, Michaël Vossaert, Hassan Ouassari, Hicham Chakir, Khalil Boufraquech, Laurent Mutambayi, Mohamed Amine Akrouh, Pascal Paul Duquesne, *Conseillers communaux.*

Séance du 08.05.19

#Objet : Propriétés communales - Chaussée de Ninove, 100 - Occupation précaire du bâtiment communal.#

Séance publique

Logement et gestion immobilière

LE CONSEIL,

Considérant que la commune de Molenbeek Saint-Jean est propriétaire d'un immeuble sis chaussée de Ninove 100, étant répertorié au cadastre dans la 3e Division, Section B, n°939 w 103 ;
Considérant que l'immeuble était jusqu'il y a peu occupé par l'asbl Maison médicale Duchesse et que cette occupation a pris fin, laissant le bien libre d'occupation ;
Considérant qu'il y a lieu, de la part de la commune de veiller à empêcher les dégradations de ses biens en raison d'une vacance immobilière ;
Considérant que l'asbl Commerçants Duchesse mandatée par un collectif d'association, a sollicité la commune en vue de l'occupation précaire dudit bien ;
Considérant que le but du projet serait d'installer dans le bâtiment une nouvelle maison de quartier appelée 'maison de quartier citoyenne » afin d'y développer des projets citoyen, collectif et durable afin de renforcer et améliorer la durabilité de la cohésion sociale et la multi-culturalité du quartier ;
Considérant qu'il y a lieu de conclure une convention d'occupation précaire entre l'Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean et l'asbl Commerçants Duchesse pour une durée de 1 an avec possibilité de reconduction tacite ;
Considérant que cette convention prévoit la gratuité de l'occupation et que les consommations d'énergie seront prises en charge par l'association ;
Considérant que cette convention a été soumise au service des Affaires juridiques ;
Vu les articles 117 et 232 de la Nouvelle Loi Communale ;
Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 02 mai 2019 ;

DECIDE :

Article 1 :
D'approuver le projet de convention d'occupation précaire par l'asbl Commerçants Duchesse du bâtiment communal sis Chaussée de Ninove, 100 à Molenbeek-Saint-Jean pour une période une durée de 1 an avec possibilité de reconduction tacite ;
Article 2 :
D'approuver la gratuité de l'occupation et la prise en charge par l'association des consommations énergétiques.

La présente décision sera transmise à l'autorité de tutelle conformément à l'article 7 de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative des communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

36 votants : 25 votes positifs, 11 votes négatifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire Communal,
(s) Jacques De Winne

Le Président du Conseil,
(s) Catherine Moureaux

POUR EXTRAIT CONFORME
MOLENBEEK-SAINT-JEAN, le 10 mai 2019

Pour le Secrétaire communal,
Le Fonctionnaire délégué,

Nathalie Vandeput

Pour la Bourgmestre,
L'échevin(e) délégué(e),

Olivier Mahy

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Catherine Moureaux, *Voorzitter van de Raad* ;
Françoise Schepmans, Abdellah Achaoui, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Olivier Mahy, Houria Ouberri, Khadija Zamouri, Jamel Azaoum, Georges Van Leeckwyck, *Schepenen* ;
Jamal Ikazban, Paulette Piquard, Michel Eylenbosch, Dirk De Block, Ann Gilles-Goris, Tania Dekens, Leonidas Papadiz, Karim Majoros, Carine Liekendael, Hind Addi, Mohamed Daif, Saliha Raiss, Yassine Akki, Mohamed El Bouazzati, Rachid Mahdaoui, Leila AGIC, Mohammed EL BOUZIDI, Luc Vancauwenberge, Laetitia KALIMBIRIRO NSIMIRE, Joke Vandenbempt, Rajae Maouane, Théophile Emile Taelemans, Maria Gloria Garcia-Fernandez, Didier Fabien Willy Milis, Abdallah Kanfaoui, Emre Sumlu, *Gemeenteraadsleden* ;
Jacques De Winne, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Ahmed El Khannouss, Danielle Evraud, Michaël Vossaert, Hassan Ouassari, Hicham Chakir, Khalil Boufraquech, Laurent Mutambayi, Mohamed Amine Akrouh, Pascal Paul Duquesne, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 08.05.19

#Onderwerp : Gemeentelijke Eigendommen - Ninoofsesteenweg, 100 - Tijdelijke gebruik van het gemeentelijk gebouw.#

Openbare zitting

Huisvesting en beheer gebouwen

DE RAAD,

Overwegende dat de gemeente Sint-Jans-Molenbeek eigenaar is van een gebouw gelegen Ninoofsesteenweg 100, in het kadaster opgenomen in de 3de Afdeling, Sectie B, nr. 939 w 103;
Overwegende dat het gebouw tot voor kort gebruikt werddoor de VZW Maison Médicale Duchesse en dat dit gebruik beëindigd werd, zodat het goed vrij van gebruik is;
Overwegende dat er moet overgegaan worden, vanuit de gemeente, om erop toe te zien beschadigingen van deze vastgoederen wegens een leegstand van vastgoed te voorkomen;
Overwegende dat de vzw Commerçants Duchesse, gemandateerd door een verenigingscollectief, aan de gemeente heeft gesolliciteerd met het oog op het tijdelijk gebruik van het goed;
Overwegende dat het doel van het project zou zijn om in het gebouw een nieuw wijkhuis te installeren, "wijkhuis voor de burgers" genoemd, met het doel om de burgers, collectieve en duurzame projecten te ontwikkelen en zo de sociale cohesie en dc multiculturaliteit van de wijk te versterken en te verbeteren;
Overwegende dat er moet overgegaan worden tot het afsluiten van een tijdelijke gebruiksovereenkomst tussen het gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek en de VZW Commerçants Duchesse voor een duur van 1 jaar met de mogelijkheid tot stilzwijgende verlenging;
Overwegende dat deze overeenkomst het gratis gebruik voorziet en dat het energieverbruik ten laste wordt genomen door de vereniging;
Overwegende dat deze overeenkomst werd voorgelegd aan de dienst Juridische zaken;
Gelet op artikelen 117 en 232 van de Nieuwe Gemeentewet;
Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen van 02 mei 2019;

BESLIT :

Artikel 1 :
Het ontwerp goed te keuren van de overeenkomst voor tijdelijk gebruik door de vzw Commerçants Duchesse van het gemeentelijk gebouw gelegen Ninoofsesteenweg, 100 te 1080 Brussel, voor een periode van 1 jaar met de mogelijkheid tot stilzwijgende verlenging;
Artikel 2 :
Het gratis gebruik en de tenlasteneming van het energieverbruik door de vereniging goed te keuren.

Deze beslissing moet overeenkomstig artikel 7 van de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overgemaakt worden aan de Toezichthoudende overheid.

36 stemmers : 25 positieve stemmen, 11 negatieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Jacques De Winne

De Voorzitter van de Raad,
(g) Catherine Moureaux

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
SINT-JANS-MOLENBEEK, 10 mei 2019

Voor de Gemeentesecretaris,
De afgevaardigde Ambtenaar,

Nathalie Vandeput

Voor de Burgemeester,
De afgevaardigde Schepen,

Olivier Mahy

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

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 Monsieur Jef VAN DAMME, Echevin du service des propriétés communales délégué, assisté de Monsieur Jacques DE WINNE, Secrétaire communal, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du 08 mai 2019 et en vertu de l'article 109 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,

et

De seconde part, l'Association sans but lucratif Commerçants Duchesse dont le siège social est situé Chaussée de Ninove,91 à 1080 Bruxelles, dont les statuts furent publiés aux annexes du Moniteur Belge le 29 février 2016, portant le numéro d'entreprise 0649411238 représenté par Monsieur Ben Naim Moustafa, Monsieur Tahla Omar et Monsieur Bacart Patrick Roger en leur qualité d'administrateurs de l'asbl ci-après dénommé « **L'occupant** »,

L'association Commerçants Duchesse est mandatée par un collectif composé de :

- Juste un sourire asbl
- Collectif rose des 4 vents asbl
- Caravane du savoir asbl
- 100 % voisins asbl
- Les femmes de la duchesse asbl
- Molenbeek Brussels Cycling Team asbl

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

La Commune déclare être propriétaire d'un immeuble sis à 1080 Bruxelles, Chaussée de Ninove, n°100 , étant répertorié au Cadastre dans la 3ème Division, Section B, n°939W 103.
Par la présente, la Commune concède à l'Association le droit d'occuper, de manière précaire, le sous-sol, le rez-de-chaussée, les 1er étage, 2ème étage et 3ème étage.

La convention est exclue du champ d'application du Code bruxellois du Logement car l'immeuble n'est pas affecté à l'habitation. En outre, il s'agit d'une convention à titre précaire.

ARTICLE 2 : DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 12 mois. Elle prend cours à la date de la signature de la présente.

La présente convention pourra être reconduite tacitement que si le projet est évalué positivement avant la fin de la convention d'occupation.

Les deux parties auront la faculté de renoncer à l'occupation à tout moment, moyennant un préavis de 1 mois, devant être notifié par lettre recommandée.

Ce préavis débute le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le préavis est notifié.

ARTICLE 3 : AFFECTATION

Par le bien en question, l'occupant souhaite occuper temporairement les espaces avec des partenaires actifs dans le domaine social, culturel, artistique, éducatif, sociétal et environnemental afin de redynamiser le quartier et lui apporter de la valeur, et ce formant une nouvelle maison de quartier appelée « maison de quartier citoyenne ».

Les partenaires sont donc tous liés par leur engagement commun pour le quartier. L'occupant reste ouvert à de futurs partenaires poursuivant les mêmes buts, sous réserve d'en informer au préalable la commune.

Objectifs poursuivis par l'occupant :

- Diminution de la production des déchets ménagers, réparation et recyclage ;
des objets (Repair Café- et d'échange (Givebox) ;
- Bibliothèque partagée pour donateurs et utilisateurs ;
- Echanges de services et de savoirs locaux ;
- Promotion de la mobilité douce ;
- Ateliers d'apprentissage et de prises de conscience, comme des formations (Bxl Formation e.a.), des conférences et projections (Cinémaximiliaan e.a.), des ateliers de dialogues citoyens ;
- Organiser des évènements festifs et conviviaux permettant aux habitants du quartier de se rencontrer ;
- Ateliers d'expressions artistiques tels que les arts visuels, numériques et de la scène, e.a. ;
- Introduire dans le fonctionnement des outils pédagogiques innovants ainsi que l'aide administrative, etc....

L'occupant est le pétitionnaire des projets et fonctionne comme appui logistique entre les partenaires et cordonne le processus de l'usage temporaire.

Lors du marché hebdomadaires de la place de la Duchesse de Brabant et alentours, les toilettes du bien devront être accessibles gratuitement pour toutes personnes de 9h-13h.

L'occupant reste seule responsable des obligations établies par la présente convention.

ARTICLE 4 : COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT

Afin de pouvoir évaluer objectivement le projet, un comité d'accompagnement composé d'un représentant de l'association et un représentant de la commune, se réunira 3 x par an.
Lors de ce comité, il sera question de d'échanger sur le planning d'activités mis en place, les moyens mis en œuvre pour y répondre, les besoins réel du quartier, les obstacles rencontrés, etc...
Il sera également demandé qu'un règlement d'ordre intérieur soit rédigé et présenté à la commune.

ARTICLE 5 : INTERDICTIONS

Il lui est interdit de procéder sous- occupation totale le bien immeuble en question. La sous- occupation partielle reste possible pour autant que les missions statutaires du sous-locataire soient dans la continuité de celles de l'occupant telles que visées à l'article 3.

La sous-occupation partielle ne peut avoir lieu qu'avec l'accord préalable de la Commune, exprimé par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins et ne peut en aucun cas dépasser la durée de la convention d'occupation restant à courir.

Tous faits survenant lors de la sous- occupation relèvent de la responsabilité exclusive de l'Occupant et du sous-locataire.

Par ailleurs, aucun bail de résidence principale ne peut être consenti sur les lieux ainsi mis à disposition.

L'Occupant s'interdit d'accomplir sur les lieux principalement des actes de commerce ou toute autre activité tombant sous l'application de la Loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.
En fin de contrat, les lieux doivent être remis libres de toute occupation à la Commune.

En cas de manquements aux dispositions du présent article, l'Occupant ne pourra pas exercer de recours en fin de contrat contre la Commune et devra répondre seule envers les tiers de toute demande d'indemnisation

que ces derniers lui adresseraient.

ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX

Les lieux et le matériel sont mis à la disposition de l'occupant dans l'état où ils se trouvent, bien connus de ce dernier qui déclare les avoir visités et examinés dans tous les détails.

Un reportage photographique sera fait par un géomètre communal accompagné d'une personne déléguée par le collectif à cette occasion, sans qu'aucune hiérarchie entre ces deux personnes ne puisse prévaloir.

A l'expiration de la présente convention, l'occupant devra laisser les lieux et le matériel dans l'état où il les a trouvés au départ, hormis les travaux réalisés en accord avec la Commune, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Un reportage photographique sera effectué après occupation dans les mêmes conditions que le 1er reportage photographique à l'entrée, sauf disposition contraire intervenue entre les parties, le dernier jour d'occupation, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

En fin de contrat, les lieux doivent être remis libres de toute occupation à la Commune.

ARTICLE 7 : DROITS D'OCCUPATION

La présente occupation est consentie et acceptée à titre gratuit.

ARTICLE 8 : TRANSFORMATIONS

L'Occupant peut, en observant les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), exécuter les travaux qui sont nécessaires pour le bon fonctionnement de ses activités prévues à l'article 3, sous réserve de l'obtention et à ses frais des autorisations adéquates (Permis d'Urbanisme et Permis d'Environnement).
Ces travaux concernent toutes les prestations qui sont nécessaires pour accueillir les clients-collaborateurs dans un intérieur adapté et plus précisément, les travaux de menuiserie, l'électricité, l'équipement sanitaire, les travaux de peinture, le revêtement de sol, l'éclairage et les travaux d'ameublement.

Au terme de la présente convention, l'Occupant ne pourra en aucun cas réclamer à la Commune le remboursement de quelconque frais liés au rafraichissement des lieux et de remise en conformité des lieux.

Suite à l'état des lieux d'aménagement, il est formellement interdit à l'occupant d'effectuer toute transformation ou tous travaux (d'embellissement, d'amélioration, etc...) dans les locaux visés à l'article 1er, sans en avoir préalablement et par écrit demandé l'autorisation à la Commune. Cette dernière exprimera sa décision par écrit et par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins.

A la fin de la convention d'occupation les travaux feront partie intégrante du bâtiment. Dès lors, la Commune en deviendra propriétaire de plein droit, sans aucune opposition possible de l'occupant qui ne pourra en réclamer la moindre compensation financière ou remboursement à charge de la commune.

En cas de manquement à cette disposition, la Commune pourra, en fin de contrat, soit réclamer à l'Occupant la remise des lieux dans leur état premier soit, décider de garder le bien tel que modifié par l'Occupant. L'Occupant ne pourra réclamer aucun dédommagement de ce fait à charge de la Commune.

Les aménagements des lieux imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à la charge exclusive de la Commune.

ARTICLE 9 : IMPOSITIONS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune ou toute autre autorité publique seront pris en charge par l'occupant, et ce compris le précompte immobilier au prorata d'occupation.

ARTICLE 10 : CONSOMMATIONS

L'Occupant prendra donc en charge le montant des frais relatifs aux charges du bien, tels que les consommations (eau, électricité, gaz,), les frais relatifs à l'ouverture et à la location des compteurs, les frais relatifs à l'entretien du chauffage, des communs, abords et espaces verts, ...

L 'Association supporte les frais pour consommation d'eau, d'électricité et de gaz.
L'Association reprendra le compteur d'électricité n°7703681, le compteur de gaz n° 92103730, et le compteur d'eau n°BL0440181 à son nom.

ARTICLE 11 : ENTRETIEN

Les lieux seront entretenus dans la limite du cadre de l'utilisation des locaux par l'Occupant, en bon père de famille.

L'Occupant veillera au respect des prescriptions légales relatives aux consignes de sécurité et d'évacuation du bâtiment.

L'Occupant fera remplacer à ses frais, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause. Il fera réparer à ses frais les dégâts occasionnés lors d'un vol et d'actes de vandalisme. Si les dégâts sont couverts par l'assurance prise par la Commune, ceux-ci seront remboursés. En cas de franchise, celle-ci sera payée dans tous les cas par l'Occupant.

L'Occupant fera entretenir tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité. Il fera aussi entretenir les installations sanitaires et les conduits de décharge, les installations de sonnerie, chaudière, (toutes installations techniques existantes).

Il veillera à préserver les installations contre les effets et dégâts liés au gel et sera attentif à ce que les installations sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

La Commune, de son côté, est tenue d'effectuer à sa charge les grosses réparations au sens du Code civil ainsi que tous remplacements et réparations relatifs aux techniques spéciales, sauf en cas de dégradation commise par l'Occupant ou ses partenaires.

L'Occupant est tenu d'informer la Commune aussitôt que possible en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement des services et appareils desservant les lieux occupés. A défaut, il supportera lui-même les frais de réparation ou de remplacement du matériel concerné.

L'Occupant devra tolérer les travaux de réfection, de réparation et de sécurisation alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

ARTICLE 12 : ASSURANCES

L'Occupant et ses partenaires sont tenus de souscrire aux assurances suivantes pour toute la durée de la présente convention et de ses éventuelles prolongations :

- ~~une assurance contre le vol et le vandalisme du bien donné en occupation ;~~
- une assurance de type « responsabilité occupant précaire » ;
- une assurance de type « recours des tiers » couvrant l'ensemble des recours que pourraient introduire des tiers à l'encontre de l'Occupant ou de la Commune pour des dommages ou des troubles qu'ils subiraient par le fait de l'occupation octroyée à l'Occupant en vertu du présent contrat ;
- une police d'assurance responsabilité civile exploitation si ses activités le nécessitent ;
- une assurance responsabilité civile objective en application de la loi du 30 juillet 1979, relative à la prévention des incendies et explosions dans les établissements habituellement accessibles au public si ses activités le nécessitent, conformément aux arrêtés royaux des 28 février 1991.

L'Occupant et ses partenaires assureront à leur valeur les objets meubles et autres biens propres se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie.

L'Occupant et ses partenaires s'engagent en outre à assurer tout son personnel contre les accidents du

travail.

L'Occupant devra fournir à la Commune, au plus tard le jour de la signature de la présente convention par toutes les parties, la preuve de la souscription aux couvertures d'assurances imposées par la présente convention.

L'Occupant devra en outre pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune et à tout le monde une fois par an.

La Commune, propriétaire du bâtiment, souscrira une police du type « incendie » couvrant notamment le risque incendie, dégâts des eaux et bris de vitrage. Elle s'engage à prévoir au niveau de cette police une clause d'abandon de recours en faveur de l'Occupant, le cas de malveillance excepté ».

ARTICLE 13 : DROIT DE VISITE

La Commune, ses représentants et les personnes qui disposent d'une autorisation de la Commune, ont le droit de visiter les lieux à tout moment, moyennant un avertissement donné à l'occupant par e-mail au moins vingt-quatre heures à l'avance.
L'Occupant ne pourra pas prétendre à une indemnité du fait d'une quelconque intervention nécessaire de la Commune dans les lieux.

ARTICLE 14 : INFORMATIONS À DONNER A LA COMMUNE

L'Occupant informera sans délai la Commune de toutes défectuosités, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité des lieux impliquant de toute urgence l'exécution de grosses réparations incombant à un propriétaire.

A défaut d'avoir accompli toutes les diligences voulues pour informer la Commune de ces situations d'urgence, elle ne pourra exercer de recours contre la Commune pour obtenir le versement d'indemnités pour la réparation de tout préjudice qu'elle pourrait encourir du fait d'un sinistre consécutif à de telles situations.

L'Occupant devra tolérer les travaux de réfection, de réparation et de sécurisation alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

L'Occupant s'engage envers à la Commune à donner accès aux locaux techniques, au besoin et de ne pas gêner l'accès.

ARTICLE 15 : PERMIS D'EXPLOITATION

L'occupant est tenu de se munir, durant toute la durée de la présente convention, de tous permis et/ou autorisations relatifs à l'activité de son occupation et d'en fournir la preuve à la commune le cas échéant.

ARTICLE 16 : ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

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.

Les deux parties s'engagent à en assurer l'entière exécution de bonne foi.

Fait en quatre exemplaires à Molenbeek-Saint-Jean, le .....06 Juin.....2019, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour l'Occupant,

Les administrateurs,
Messieurs Ben Naim Moustafa, Tahla Omar et Bacart Patrick Roger

Pour la Commune,

Par ordonnance,
Le Secrétaire Communal,

Jacques DE WINNE.

Pour la Bourgmestre,
L'Echevin des propriétés communales,

Jef VAN DAMME.

Convention d'occupation

L'ASSOCIATION COMMERCANTS DUCHESSES , dûment représenté par :

Monsieur BEN NAIM Moustafa
Monsieur BACART Patrick
« Gestionnaire de convention avec la Commune de MOLENBEEK pour l'occupation du Bâtiment 100 Chaussée de Ninove à 1080 Molenbeek »

Et :

L'Association MOLENBEEK 100% VOISSINS

Madame ZAHMIDI Fatima Présidente
Dénommé par la suite « le preneur »

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet de la convention

1.1 La présente convention entend régler les modalités d'occupation des locaux mis à la disposition du preneur par le propriétaire.

1.2 Elle vise également à régler les rapports entre propriétaire et preneur dans un esprit de clarté, de cordiale amitié et de bonne entente.

Article 2 - Description des bâtiments mis à disposition

Le gestionnaire met à la disposition du preneur [1]

2.1 Un bâtiment situé à MOLENBEEK 100 Chaussée de Ninove comprend : Locaux d'activité

Article 3- Mise à disposition

Le bien est mis à disposition du preneur (biffer la mention inutile) :
- Soit à titre gratuit mais les charge locative son € par rapport a l'utilisation
- Les Charge comprenne : Electricité, Gaz, Eaux, Internet, Téléphone Fixe.

Article 3 - Usage des lieux

3.1 Les locaux détaillés à l'article 2 sont mis à la disposition du preneur aux conditions énoncées ci-dessous et en vue des activités NON Commercial

---

1

3.1 Les locaux mis à la disposition du preneur :

ne pourront pas être loués par celui-ci.

3.3 Le droit du preneur de disposer du bien est limité. Il ne peut en faire un usage prohibé par la loi et le règlement ou qui serait contraire à la destination pour laquelle le bien est mis à sa disposition.

Article 4 – Gestion et entretien des locaux, répartition des charges

4.1 Le preneur s'engage à gérer les biens mis à sa disposition « en bon père de famille » et à signaler au propriétaire des bâtiments[2] toute anomalie et dégradation qu'il constaterait. Toutes les dégradations ne résultant pas d'une faute du preneur seront prises en charge par le propriétaire.

4.2 Le gestionnaire prend à sa charge l'entretien extérieur des bâtiments. Au cas par cas, il décidera d'intervenir ou non pour de nouveaux aménagements intérieurs et extérieurs qui seraient envisagés par le preneur.

4.3 Le preneur maintiendra les locaux en bon état de propreté et veillera à ne pas les encombrer inutilement.

4.4 *Une rencontre sera organisée deux fois par an, à la diligence du propriétaire, pour faire le point sur les bonnes applications de cette convention.*

Article 5 – Durée de la convention, révision, entrée en vigueur, litiges

5.1 La présente convention est établie pour la durée de la convention avec la commune de Molenbeek pour autant La non-reconduction sera signifiée à l'autre partie par lettre recommandée *1 mois* avant son expiration.

6.2 Des révisions à la présente convention pourront intervenir avec l'accord des deux parties. Elles feront l'objet d'un avenant qui lui sera annexé et qui en fera partie intégrante.

6.3 La présente convention entre en vigueur à la date de sa signature par les deux parties.

6.4 En cas de litige, les parties veilleront à trouver une solution amiable par l'intermédiaire d'un médiateur désigné de commun accord.

6.5 En cas de remplacement de(s) la personne(s) ayant signé cette convention, une cession de droits et devoirs qu'elle comporte s'opère d'office au profit du cessionnaire, qui sera informé de la convention.

Article 7 - Modalités particulières

Pour ce qui n'est pas expressément stipulé dans la présente convention, il est fait référence aux articles 1875 à 1891 du Code Civil.

Fait à le ~~Bruxelles~~, **en trois exemplaires** le 10-02-2020
(Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

lu et approuvé

3.1 Les locaux mis à la disposition du preneur :

ne pourront pas être loués par celui-ci.

3.3 Le droit du preneur de disposer du bien est limité. Il ne peut en faire un usage prohibé par la loi et le règlement ou qui serait contraire à la destination pour laquelle le bien est mis à sa disposition.

Article 4 – Gestion et entretien des locaux, répartition des charges

4.1 Le preneur s'engage à gérer les biens mis à sa disposition « en bon père de famille » et à signaler au propriétaire des bâtiments[2] toute anomalie et dégradation qu'il constaterait. Toutes les dégradations ne résultant pas d'une faute du preneur seront prises en charge par le propriétaire.

4.2 Le gestionnaire prend à sa charge l'entretien extérieur des bâtiments. Au cas par cas, il décidera d'intervenir ou non pour de nouveaux aménagements intérieurs et extérieurs qui seraient envisagés par le preneur.

4.3 Le preneur maintiendra les locaux en bon état de propreté et veillera à ne pas les encombrer inutilement.

4.4 *Une rencontre sera organisée deux fois par an, à la diligence du propriétaire, pour faire le point sur les bonnes applications de cette convention.*

Article 5 – Durée de la convention, révision, entrée en vigueur, litiges

5.1 La présente convention est établie pour la durée de la convention avec la commune de Molenbeek pour autant La non-reconduction sera signifiée à l'autre partie par lettre recommandée *1 mois* avant son expiration.

6.2 Des révisions à la présente convention pourront intervenir avec l'accord des deux parties. Elles feront l'objet d'un avenant qui lui sera annexé et qui en fera partie intégrante.

6.3 La présente convention entre en vigueur à la date de sa signature par les deux parties.

6.4 En cas de litige, les parties veilleront à trouver une solution amiable par l'intermédiaire d'un médiateur désigné de commun accord.

6.5 En cas de remplacement de(s) la personne(s) ayant signé cette convention, une cession de droits et devoirs qu'elle comporte s'opère d'office au profit du cessionnaire, qui sera informé de la convention.

Article 7 - Modalités particulières

Pour ce qui n'est pas expressément stipulé dans la présente convention, il est fait référence aux articles 1875 à 1891 du Code Civil.

Fait à le 10-02-20 **, en trois exemplaires**
(Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

3.1 Les locaux mis à la disposition du preneur :

ne pourront pas être loués par celui-ci.

3.3 Le droit du preneur de disposer du bien est limité. Il ne peut en faire un usage prohibé par la loi et le règlement ou qui serait contraire à la destination pour laquelle le bien est mis à sa disposition.

Article 4 – Gestion et entretien des locaux, répartition des charges

4.1 Le preneur s'engage à gérer les biens mis à sa disposition « en bon père de famille » et à signaler au propriétaire des bâtiments[2] toute anomalie et dégradation qu'il constaterait. Toutes les dégradations ne résultant pas d'une faute du preneur seront prises en charge par le propriétaire.

4.2 Le gestionnaire prend à sa charge l'entretien extérieur des bâtiments. Au cas par cas, il décidera d'intervenir ou non pour de nouveaux aménagements intérieurs et extérieurs qui seraient envisagés par le preneur.

4.3 Le preneur maintiendra les locaux en bon état de propreté et veillera à ne pas les encombrer inutilement.

4.4 *Une rencontre sera organisée deux fois par an, à la diligence du propriétaire, pour faire le point sur les bonnes applications de cette convention.*

Article 5 – Durée de la convention, révision, entrée en vigueur, litiges

5.1 La présente convention est établie pour la durée de la convention avec la commune de Molenbeek pour autant La non-reconduction sera signifiée à l'autre partie par lettre recommandée *1 mois* avant son expiration.

6.2 Des révisions à la présente convention pourront intervenir avec l'accord des deux parties. Elles feront l'objet d'un avenant qui lui sera annexé et qui en fera partie intégrante.

6.3 La présente convention entre en vigueur à la date de sa signature par les deux parties.

6.4 En cas de litige, les parties veilleront à trouver une solution amiable par l'intermédiaire d'un médiateur désigné de commun accord.

6.5 En cas de remplacement de(s) la personne(s) ayant signé cette convention, une cession de droits et devoirs qu'elle comporte s'opère d'office au profit du cessionnaire, qui sera informé de la convention.

Article 7 - Modalités particulières

Pour ce qui n'est pas expressément stipulé dans la présente convention, il est fait référence aux articles 1875 à 1891 du Code Civil.

Fait à le 10/02/2020 **, en trois exemplaires**
(Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

LU ET APPROUVE

De : Dirk De Block Conseiller <dirkdeblock.conseiller@ptb.be>
Envoyé : lundi 25 mars 2024 14:48
Objet : Question écrite concernant l'occupation et désignation du bâtiment Chaussée de Ninove 100

Bonjour,

Pourriez-vous me dire:

- quelles organisations occupent - ou ont occupé en 2023 - le bâtiment Chaussée de Ninove 100
- comment ces occupations ont été attribué, par appel public ou autre?
- pourriez vous me faire parvenir les documents (demandes, appel, jugement collège etc) des occupations?
- quel règlement définit ses occupations? Est-ce que les organisations sont censées de présenter un rapport annuel d'activités pex?
- quels ont été les contrôles pour vérifier que les associations occupantes y sont bien actives, et conforme le règlement éventuel?
- est-ce que les occupants ont bien payé leurs loyers?

Dirk