

CONVENTION D'OCCUPATION

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 des propriétés communales assisté de Madame Marijke ALBRECHT, Secrétaire communal faisant fonction, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du 23 février 2022 et en vertu de l'article 109 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « La Commune »,

et

De seconde part, OLINA ASBL, l'association sans but lucratif, dont le siège social est situé à rue de Berchem, 7 à 1080 Bruxelles, dont les statuts furent publiés aux annexes du Moniteur Belge le 15 juillet 2008, portant le numéro d'entreprise 0881393369, ici représentée par Monsieur Olivier MAHY, en sa qualité de Président agissant en vertu de l'article 31 des statuts de l'a.s.b.l., 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, Quai des Charbonnages 86, étant cadastré ou a été cadastrée dans la 1ère Division, Section A, n° 229 c2.

Par la présente, la Commune concède à l'occupant le droit d'occuper le 2ème étage et 3ème étage les locaux constituant la zone crèche représentant une superficie nette de 731 m² et de 905 m² avec la terrasse.

ARTICLE 2 : DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de indéterminée. Elle prend cours au 01 janvier 2022.

Les deux parties auront la faculté de renoncer à la présente convention à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois, devant être notifié par lettre recommandée.

Ceci sous-entend que la subvention à charge de la commune devra couvrir la période de préavis pour autant que le montant financier d'un éventuel renon n'exécède pas la totalité du subside octroyé annuellement par la commune.

En cas de dissolution de l'Occupant, la présente convention expire de plein droit.

ARTICLE 3 : AFFECTATION

Les locaux sont mis à disposition d'OLINA ASBL pour son projet d'accueil de moins de 3 ans. « Les Moulins d'Olina » d'une capacité de 84 places et destiné à rencontrer au mieux des possibilités les besoins d'enfants. Le milieu d'accueil est autorisé, agréée par l'Office de la Naissance et de l'Enfance (ONE).

L'occupant prendra en charge à cette fin, sans discrimination, les demandes d'accueil, qu'elles émanent directement des parents ou de l'administration communale conformément au projet d'accueil.

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.

ARTICLE 4 : INTERDICTIONS

Il est formellement interdit à l'Occupant de céder, ne fut-ce que partiellement, ses droits d'occupation dans le bien immeuble au profit d'une tierce personne physique ou morale.

Il lui est également interdit de sous-occuper totalement le bien immeuble en question. La sous-occupation partielle reste possible pour autant que les missions statutaires du sous-occupation 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-occupant.

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

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

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

Dans l'hypothèse où celles-ci 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.

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

Dans l'hypothèse où celles-ci 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.

ARTICLE 6 : DROITS D'OCCUPATION

L'occupation des locaux est accordée à OLINA ASBL à titre gratuit.

ARTICLE 7 : CAUTION

A titre de garantie par l'Occupant de la bonne et entière exécution de ses obligations, l'Occupant versera la somme de 2.000 EUR à titre de caution sur un compte individualisé spécialement ouvert pour y consigner cette somme.

L'Occupant fournira la preuve de ce dépôt à la Commune au plus tard le jour de la signature de la convention par toutes les parties.

Les intérêts produits par cette somme feront partie intégrante de la garantie, sans que soit nécessaire une indexation de celle-ci.

Cette somme lui sera restituée à l'expiration du dernier terme de la présente convention après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par la Commune, sous déduction des sommes éventuellement dues.

La caution ne pourra être affectée par la Commune au paiement des charges quelconques même à la demande de l'Occupant.

L'Occupant aura la faculté de déposer cette caution sur un compte ouvert auprès de l'organisme financier de son choix à condition qu'elle soit libérable en fin d'occupation à la seule demande écrite de la Commune et nonobstant toute éventuelle opposition.

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.

ARTICLE 9 : CONSOMMATIONS

L'Occupant supporte les frais pour sa consommation d'eau.

L'Occupant versera tous les mois par anticipation, sur le compte n° **BE71 0960 0016 9769** de la Commune, avec la communication structurée **+++ +++087/1017/70190+++**, la somme (indexée) de **800,00 EUR** correspondant aux provisions de charges.

Les charges comprennent les postes suivants :

- Consommation gaz pour la production d'eau chaude sanitaire et eau chaude chauffage
 - Consommation d'électricité des communs (lumières, ascenseur, chaufferie, ventilation...) et des locaux occupés
 - Approvisionnement en sel
 - Entretien de la chaufferie (chaudière, adoucisseur, circulateurs, ballon de stockage, compteurs et tout appareil nécessitant un entretien sur le réseau...)
 - Entretien du système d'alarme incendie et intrusion
 - Entretien du système de ventilation + filtres
 - Entretien ascenseur
- + tout autre poste jugé nécessaire au bon fonctionnement des installations/bâtiment qui incomberait aux occupants.

Annuellement un décompte des charges sera effectué par la Commune, et analysé conjointement par OLINA ASBL et la Commune afin de s'assurer que les consommations sont gérées en bon père de famille selon le principe d'économie d'énergie.

A la suite de chaque décompte des charges, une adaptation des provisions pourra intervenir.

Ces consommations figureront dans le rapport financier établi annuellement par OLINA ASBL pour le fonctionnement Du Milieu d'accueil.

ARTICLE 10 : TRANSFORMATIONS

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 1, sans l'accord préalable de la Commune, exprimé par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins.

En cas de manquement à cette disposition, la Commune réclamera à charge de l'Occupant en fin de contrat la remise des lieux dans leur état premier. 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 11 : ENTRETIEN

L'Occupant occupera les lieux en bon père de famille et maintiendra les lieux en état de propreté.

La Commune fera entretenir à ses frais exclusifs la chaudière et les appareils de chauffage une fois l'an. La Commune assurera les réparations occasionnées par l'usage normale et la vétusté de ces appareils.

L'Occupant fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause. Elle 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. Et en cas de franchise, celle-ci sera payée dans tous les cas par l'Occupant.

La commune fera entretenir tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité. Elle fera aussi entretenir les installations sanitaires et les conduits de décharge, les installations de sonnerie, alarme, adoucisseur, etc, ... (Toutes installations techniques existantes).

Tous frais relatifs aux entretiens des installations techniques seront répercutés dans les provisions de charges comme prévus à l'article 9.

L'Occupant préservera les conduits de distribution et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts, corniches et gouttières relatifs aux locaux mis à sa disposition ne soient pas obstrués.

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, elle supportera elle-même les frais de réparation ou de remplacement du matériel concerné.

ARTICLE 12 : ASSURANCES

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

La Commune souscrira une police du type responsabilité locative, couvrant notamment le risque incendie, dégâts des eaux et bris de vitrage.

L'Occupant souscrira obligatoirement une police d'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, conformément aux arrêtés royaux des 28 février 1991 (Moniteur du 13 avril 1991) et 5 août 1991 (Moniteur du 30 août 1991).

L'Occupant s'engage en outre à assurer tout son personnel contre les accidents du travail.

Elle devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune une fois par an.

ARTICLE 13 : INFORMATIONS À DONNER A LA COMMUNE

L'Occupant informera sans délai la Commune de toutes déficiences, 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.

ARTICLE 14 : ENREGISTREMENT

L'enregistrement de la présente convention et les frais y afférents sont à charge de la Commune qui supportera seule tous droits et amendes auxquels cette convention donnerait lieu.

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.

La présente convention prend cours à dater de la date de signature, les 2 parties s'engagent à en assurer l'entière exécution de bonne foi.

Fait en quatre exemplaire à Molenbeek-Saint-Jean, le _____, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour l'Occupant,

Le président,
Olivier MAHY

Pour la Commune,

Par ordonnance,
La Secrétaire Communal adjointe f.f.

Pour la Bourgmestre,
L'Echevin des propriétés communales,

Marijke AELBRECHT

Jef VAN DAMME.