

Service des Cultures de Molenbeek-St-Jean
Rue Mommaerts, 4 – 1080 Bruxelles Tel : 02/415 86 03 Fax : 02/414.71.89
CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE 2023-2025

Entre les soussignées :

De première part, **la Commune de Molenbeek-Saint-Jean**, dont l'hôtel communal est sis à 1080 Bruxelles, 20, rue du Comte de Flandre, ici représentée par Madame Catherine Moureaux, Bourgmestre, et par Madame Marijke Aelbrecht, Secrétaire communal ff, agissant en exécution de la décision du Conseil communal prise en sa séance du..... 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 BULLES PRODUCTION**, n° d'entreprise 0463 940 805 dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles, Avenue de Broqueville 167/20, ici représentée par Monsieur Olivier MOERENS et Alain VERBURGH, dûment habilités à représenter l'Association en vertu de l'article 23 des statuts tels que modifiés en date du 23 avril 2008 et publiés aux annexes du Moniteur Belge du 3 juin 2008 ;

ci-après dénommée « L'Occupant »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

La Commune, propriétaire du Château du Karreveld, sis avenue Jean de la Hoese à 1080 Bruxelles, donne en occupation précaire à l'Occupant les locaux et espaces repris ci-après: la grange et mezzanine, les cours du Château, le château (sauf la salle des mariages), la chapelle, les arcades, le local technique à côté de la chapelle, le local en face des sanitaires de la grange, le porche-colombier, 4 locaux au premier étage au-dessus des garages, l'espace polyvalent au RDC, deux garages à l'intérieur de la cour dont celui avec les départs électriques et un garage en dessous de la salle Reine Elisabeth.

L'Occupant pourra occuper exceptionnellement la salle Reine Elisabeth, pour autant que la salle soit libre d'occupation et non réservée, en adressant une demande au service Cultures, au plus tard deux semaines avant la date demandée. Le service Cultures adressera une réponse à l'Occupant pour lui indiquer si l'occupation de la salle Reine Elisabeth lui est accordée ou non et pour quelle durée.

Les locaux et espaces précités sont donnés en occupation à l'Occupant pour les besoins de l'organisation et de la représentation de spectacles dans le cadre du festival BRUXELLONS ! des étés 2023, 2024 et 2025, prolongé par le Festival de théâtre amateur en septembre.

Article 2 : Conditions préalables d'occupation

Pour pouvoir occuper les espaces et lieux décrits ci-dessus, l'Occupant devra fournir à la Commune (service des Cultures), au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le début de l'occupation, les copies des polices d'assurance suivantes :

- Une police « responsabilité locative » qu'il aura contractée relativement aux espaces et locaux donnés en occupation,
- Une police d'assurance couvrant sa responsabilité pour tout dommage corporel causé, du fait des installations et des équipements divers que l'Occupant aura placé dans les lieux donnés en occupation, aux personnes faisant partie du public assistant aux représentations et à toute personne travaillant à quelque titre que ce soit pour son compte.

L'Occupant fera également couvrir sa responsabilité du chef de tout dégât occasionné dans les mêmes circonstances aux biens des personnes visées à l'alinéa précédent.

A défaut de pouvoir produire ces pièces, il ne sera pas procédé à la signature du présent contrat et l'accès aux lieux susvisés sera interdit à l'Occupant.

Article 3 : Conditions d'occupation

La présente convention vise à donner en occupation à l'Occupant, les locaux visés à l'article 1er, durant la période visée à l'article 5.

En aucun cas l'Occupant ne pourra occuper les locaux visés à l'article 1er ci-dessus en dehors des périodes mentionnées à l'article 5 ci-dessous.

Article 4 : Droit de priorité de Bulles Production

Par la présente convention, la Commune s'engage à réserver, par priorité, à l'occupant, l'occupation des locaux et salles visées à l'article 1er de la présente convention pour l'organisation du festival Bruxellons ! prolongé par le Festival de Théâtre Amateur.

Pour bénéficier de ce droit de priorité, l'occupant s'engage à transmettre les dates exactes du Festival Bruxellons et du Tournoi à la Commune au plus tard le 30 janvier de chaque année N-1.

Dès réception par la Commune de ces dates, pour autant qu'elles soient parvenues à la commune pour la date précitée, celles-ci seront réservées par la Commune et une convention d'occupation précaire entre la Commune et Bulles Production asbl pourra être conclue.

Cependant, la Commune se réserve le droit de modifier les périodes visées à l'article 5 ci-dessous ou de refuser l'occupation pour tout ou partie de ces périodes si, pour des raisons inhérentes à l'intérêt communal ou pour des raisons impérieuses, elle ne peut pas donner à l'Occupant l'occupation précaire du bien pour les festivals Bruxellons ! Si un événement devait être annulé pour des raisons d'intérêt communal ou de sécurité, un rapport circonstancié préalable de la Commune ou de la police sera fourni à l'Occupant. L'Occupant veillera à s'assurer contre ce risque éventuel (RC Exploitation).

Article 5 : Durée

Les lieux et locaux décrits plus haut sont donnés en occupation à l'Occupant pour les besoins des répétitions et des représentations théâtrales des Étés 2023, 2024 et 2025.

La présente convention est conclue pour une durée limitée prenant cours à la date du 1^{er} juin 2023 pour se terminer de plein droit le 02 octobre 2025.

La présente convention ne s'applique que pour certaines périodes bien précises durant les années 2023, 2024 et 2025.

Les périodes durant lesquelles la présente convention est d'application sont les suivantes :

- du 22 mai 2023 au 30 septembre 2023 ;
- du 27 mai 2024 au 03 octobre 2024 ;
- du 26 mai 2025 au 02 octobre 2025.

Article 6 : Montage des installations et sécurisation

Les câblages électriques devront être recouverts de caches ou de passe-câble professionnels sur toute la largeur des passages laissés libres.

Les accès vers la zone « public » resteront dégagés en toute circonstance, afin de permettre une évacuation rapide et sécurisée en cas d'incident.

Dès que les opérations de montage seront terminées, l'Occupant devra, au plus tard cinq jours avant la première représentation ouverte au public, communiquer à la Commune une attestation du Service incendie de la Région Bruxelloise portant sur la conformité des installations vis-à-vis des risques d'incendie. Les moyens de lutte contre les risques d'incendie (extincteurs et hydrants), tels que préconisés par le SIAMU, devront rester à tous moments accessibles, y compris la bouche d'incendie présente dans l'enceinte de la cour du Château.

En cas de montage de gradins ou podiums, l'Occupant devra communiquer à la Commune, au plus tard cinq jours avant la première représentation ouverte au public, un document officiel délivré par un service externe de contrôle technique (tel que AIB-Vinçotte, OCB, etc ...) attestant de la conformité et de la stabilité des gradins et des tours techniques ainsi que de la conformité et la sécurisation du matériel suspendu et des installations électriques, en ce compris le placement des câblages.

La Commune décline toute responsabilité du chef de tout sinistre causé par une défectuosité ou une mauvaise exécution des opérations de montage.

L'Occupant doit veiller à faire équiper d'un éclairage suffisant les gradins et l'espace de la cour réservé au passage du public.

L'Occupant mettra à disposition de la Commune gratuitement et tout au long des années 2023, 2024, 2025 une série de dispositifs techniques installés dans la Grange, notamment la scène en praticable, les colonnes de truss, un gradateur et divers câblages.

La Commune se charge d'éclairer le Parc.

Article 7 : Condition résolutoire

Le simple fait de ne pas produire les documents visés à l'article 6, au plus tard cinq jours avant la première représentation ouverte au public, entraînera de plein droit la résolution du présent contrat aux torts de l'Occupant qui de ce fait ne pourra, de quelque chef que ce soit, faire valoir le droit à une indemnisation à charge de la Commune.

Article 8 : Retards d'exécution

Les retards d'exécution dans les opérations de montage des décors, scènes et gradins ne peuvent en aucun cas permettre à l'Occupant de faire valoir une modification des périodes d'occupation définies

aux articles 5 et 9 du présent contrat. Ce dernier ne pourra faire valoir, de ce fait, aucun droit à une indemnisation quelconque envers la Commune.

Ces retards d'exécution ne pourront en rien compromettre le bon déroulement des cérémonies, de mariage entre autres, se déroulant dans le cadre du Château du Karreveld. L'Occupant devra tout mettre en œuvre pour maintenir parfaitement dégagées à tout moment les voies de passage dans la cour du Château.

Article 9 : Représentations

Les représentations pour le public auront lieu du 11 juillet 2023 au 24 septembre 2023, du 11 juillet 2024 au 29 septembre 2024, du 11 juillet 2025 au 28 septembre 2025.

Article 10 : Fermeture des locaux, mise en fonction du système d'alarme et responsabilité

Dix jeux de clés donnant accès au parc, à la cour du Château et aux différents locaux donnés en occupation et aux locaux donnant accès au système d'alarme général seront remis à la /les personnes désignées par l'Occupant, sous l'entière responsabilité de l'Occupant, pour la stricte durée de l'occupation.

Après toute représentation, l'Occupant procédera à la fermeture du parc et de tous les locaux et veillera à la mise en fonction du système d'alarme, conformément aux instructions qui lui auront été données par la Commune.

En cas de défectuosité du système d'alarme, l'Occupant prendra contact immédiatement avec la personne de référence de la Commune, dont le nom et numéro de téléphone seront communiqués à l'Occupant au plus tard la veille du début de chaque période d'occupation. Dans l'hypothèse où des actes de vols et/ou de vandalisme seraient perpétrés dans l'enceinte du château et/ou à l'égard de son contenu suite à la non activation du système d'alarme par l'Occupant, outre le fait de la défaillance du système signalée par l'Occupant à la personne de référence de la Commune, les conséquences de ces actes de vols et/ou de vandalisme relèvent de l'entière responsabilité de l'Occupant, pour autant que ces actes aient pu être commis ou facilités par le fait que le système d'alarme n'était pas activé.

Pendant l'absence de l'Occupant, lorsque la Commune désactive le système d'alarme pour les besoins de ses activités, elle sera tenue seule responsable des vols et/ou dégâts éventuels occasionnés à ses bâtiments et/ou ses équipements jusqu'à l'arrivée de l'Occupant.

La Commune recommande à l'occupant de prévoir à ses frais une surveillance générale du site et du matériel déployé.

Pendant les heures d'occupation conjointe par la Commune et l'Occupant, la Commune ne pourra pas permettre l'accès aux locaux occupés par l'Occupant sans l'autorisation de ce dernier et sans surveillance.

Article 11 : Etat des lieux

Les lieux et espaces sont donnés en occupation à l'Occupant dans l'état où ils se trouvent bien connus de l'Occupant qui déclare les avoir visités et examinés dans tous les détails.

Les parties conviennent qu'un état des lieux d'entrée sera dressé avant le début de chaque période d'occupation visée aux articles 5 et 9 ci-dessus par un technicien communal et en présence de la

personne que l'Occupant délèguera sur place à cette occasion. Cet état des lieux d'entrée sera signé par les deux parties.

A l'expiration de chaque période d'occupation visée à l'article 5 ci-dessus, l'Occupant devra laisser les lieux dans l'état où il les a trouvés au départ. Ce même technicien communal accompagné de la personne que l'Occupant délèguera dresseront l'état des lieux de sortie et le signeront et ce, à la fin de chacune des périodes d'occupation précitées (articles 5 et 9).

Dans le cas où des dégâts seraient constatés, l'Occupant mettra tout en œuvre pour, à ses frais, procéder à leur remise en état au plus tard avant le 15 octobre de chaque année.

Au cas où du matériel et des biens meubles appartenant à la Commune devaient être déplacés pour la préparation et la mise en place des décors des représentations, il en sera pris acte dans l'état des lieux d'entrée relatif à la période d'occupation en cours. La Commune décidera du lieu où ils seront temporairement remisés durant la période contractuelle d'occupation. Il en sera également pris acte dans l'état des lieux de sortie relatif à chaque période d'occupation qui se termine.

La manipulation et le déplacement desdits matériel et biens meubles se fera à l'intervention exclusive du personnel de la Commune.

Article 12 : Manifestation du soutien de la Commune

L'Occupant a l'obligation de faire apparaître sur toutes les affiches et annonces de la représentation de son spectacle, publiées dans la presse écrite ou diffusées par les médias, sur son site Internet et ses réseaux sociaux, ou via tout autre moyen de communication, la mention « avec le soutien de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean / met de steun van de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek » et de préciser que l'événement se déroule dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

L'Occupant insèrera dans les supports ad hoc de promotion du Festival un mot de bienvenue signé par l'Echevin.e de la culture.

D'autre part, les organisateurs sont tenus de remercier publiquement la commune avant chaque représentation. L'Occupant prévoira un espace visible à l'entrée et à la sortie du public pour permettre à la Commune de disposer ses brochures d'information et afficher ses posters.

L'Occupant invitera le personnel communal, les membres du Collège et du Conseil communal à assister gratuitement à un spectacle dans le cadre d'une création et en avant-première (2 places par personne, maximum 150 places **par représentation** et **2 dates minimum** à convenir). Ces places ne peuvent être cédées ou revendues à des tiers. En d'autres termes, une des deux places doit être occupée par un employé communal, un membre du Collège ou un membre du Conseil communal. En ce qui concerne la police, le personnel peut appartenir à toute la Zone de police Bruxelles-Ouest. Un délai peut être fixé pour les inscriptions. Ce délai n'excèdera pas deux semaines avant la manifestation.

L'Occupant proposera un tarif préférentiel aux habitants de la commune de Molenbeek-Saint-Jean ainsi qu'au personnel communal, aux membres du Collège et aux membres du Conseil communal pendant toute la durée du festival (tarif à définir chaque année).

La Commune, par l'intermédiaire de son service Cultures choisira en concertation avec la direction du Festival au minimum un spectacle de la programmation officielle du Festival Bruxellons.

En outre, afin de soutenir les opérateurs culturels molenbeekoïses, la Commune aura la possibilité de proposer 1 spectacle de son choix parmi les 5 spectacles participants au Tournoi de Théâtre Amateur.

Article 13 : Résiliation aux torts de l'occupant

Le non-respect de tout ou partie des obligations de l'Occupant visées dans la présente convention entraînera la fin, de plein droit, de la présente convention. Un courrier recommandé sera adressé à l'Occupant, dans les 7 jours calendrier de la constatation du manquement de l'Occupant, pour lui signaler le manquement constaté ainsi que la fin du contrat.

L'Occupant aura 7 jours calendrier, après réception du courrier précité, pour quitter les lieux et effectuer, avec un représentant de la Commune, l'état des lieux de sortie.

L'Occupant ne pourra en aucun cas demander à la Commune une quelconque indemnité due au fait que la résiliation précitée intervienne durant le festival Bruxellons.

Article 14 : Sécurité

Dans tous les cas où les lieux ne sont pas occupés par la commune, celle-ci décline toute responsabilité en cas de vol perpétré au préjudice de l'Occupant et en cas d'actes de vandalisme pouvant être occasionnés aux biens meubles, matériels et équipement divers appartenant à l'Occupant.

Pendant les représentations, les deux portes actives donnant accès à la cour où se déroule le spectacle ne pourront être fermées à clé afin de permettre une évacuation rapide en cas d'urgence.

De même, l'Occupant veillera à laisser accessible à tout véhicule d'intervention d'urgence (ambulance, camion du SIAMU, ...) les deux chemins d'accès aux bâtiments, jusqu'aux porches d'entrée de la cour intérieure, sur une largeur de 4m minimum. Le parking des véhicules sera réglé en conséquence.

Les consignes que donnera le Service Prévention des Pompiers de la Région de Bruxelles-Capitale primeront sur la présente convention et devront être scrupuleusement respectées par l'Occupant.

L'Occupant s'engage à se conformer aux règles de capacité maximale des locaux donnés en occupation, à savoir :

- LA GRANGE > 220 personnes maximum
- LES SALONS > 70 personnes maximum
- LA CHAPELLE > 15 personnes maximum
- LES CHEVALIERS > 70 personnes maximum
- REINE ELISABETH > 70 personnes maximum
- ESPACE POLYVALENT > 50 personnes maximum

En ce qui concerne LA GRANGE, l'Occupant veillera en outre :

1° à ce que les portes d'origine de la grange (bâtiment classé) derrière lesquelles les portes avec barres anti-panique sont aménagées restent ouvertes de manière permanente ;

2° dans le cas où le 1° point n'est pas opérationnel, à informer la Commune dans les plus brefs délais et à prévoir le cas échéant la présence en nombre suffisant de personnel qualifié pour encadrer le « public » lors de l'utilisation des issues de sécurité ;

3° si lors d'un événement, l'une des 2 issues de secours devenait inopérante (issue bloquée par un élément de la scène de théâtre par exemple), à limiter l'occupation à maximum 100 personnes.

Article 15 : Gratuité

Les espaces et locaux visés à l'article premier sont donnés gratuitement en occupation à l'Occupant durant les périodes contractuelles visées à l'article 5 ci-dessus.

Si pour des raisons liées à une mauvaise exécution de la présente convention par l'Occupant, la Commune doit employer du personnel communal pour remettre les lieux occupés dans l'état dans lequel ils se trouvaient au moment de l'établissement de l'état des lieux d'entrée, l'ensemble des heures de travail prestées par ce personnel sera facturé au tarif de 80 EUR de l'heure à l'Occupant qui s'engage à les payer à la Commune dans les 10 jours calendrier de la réception de l'avis de paiement.

Article 16 : Utilisation et propreté des lieux

L'Occupant doit veiller à ce que son personnel artistique, ses techniciens, ses bénévoles et son personnel de maintenance occupent les lieux en bon père de famille.

L'Occupant protégera toutes les surfaces, sols et murs, du nouvel espace polyvalent et en général tous les espaces où l'Occupant a prévu de boire, manger, s'habiller, se maquiller.

Aucun déchet de produits alimentaires ou autres ne pourra être abandonné dans les espaces, locaux et mobiliers (frigo) donnés en occupation.

Les déchets de quelque nature que ce soit devront être remisés dans le local ad hoc proche des cuisines du Château du Karreveld chaque soir avant de quitter le site.

Un nettoyage en profondeur des espaces et locaux donnés en occupation, en ce compris l'enlèvement des déchets de toute sorte relevant des activités de l'occupant devra être assuré par les préposés de l'Occupant après chaque représentation. La commune assurera le nettoyage des toilettes une fois par jour et le nettoyage des salles une fois par semaine. Tous les déchets résultant de l'enlèvement et du démontage des décors, de l'espace scénique et des gradins devront être enlevés et évacués par les soins de l'Occupant.

Il est strictement interdit de fumer dans les locaux du Château du Karreveld.

Il est interdit de fixer des vis, crampons dans les murs, plafonds et boiseries des espaces intérieurs et extérieurs du Château du Karreveld.

L'Occupant mettra tout en œuvre pour respecter les normes sonores durant les répétitions et les spectacles. Le cas échéant, l'Occupant demandera une dérogation en bonne et due forme. L'Occupant veillera également à la tranquillité et au sommeil du voisinage direct après les spectacles.

Article 17 : Consommations d'électricité

Les installations que fera placer l'Occupant seront branchées sur la cabine haute tension du Château du Karreveld. Pour ce faire, un contact sera pris au préalable avec le service électricité des Ateliers communaux ou avec toute personne habilitée (Sibelga).

Les coordonnées du service électricité des Ateliers communaux sont les suivantes : 0479/26.80.49 ou 02/414.87.23

S'il échet, les documents certifiant la conformité des nouveaux branchements électriques seront communiqués à l'administration communale.

L'Occupant s'engage à prendre sous son entière et unique responsabilité toutes les précautions utiles à la fin de chaque représentation de spectacle afin qu'il n'y ait aucun risque d'accident dû aux divers branchements.

Article 18 : Fin de contrat

Pour le 30 septembre 2023, le 03 octobre 2024 et le 02 octobre 2025 au plus tard, les cours et tous les locaux doivent être nettoyés et dégagés (les installations diverses devant alors avoir été démontées et emportées).

Les lieux et locaux doivent être complètement libérés pour le dernier jour utile du contrat.

S'il devait s'avérer que cette obligation n'est pas respectée à ladite date, il sera procédé d'office, à l'initiative de la Commune, au démontage de toutes les installations de l'Occupant et au stockage des objets meubles et des divers appareils et équipements de ce dernier. La Commune récupérera les frais du démontage et de stockage des installations de l'Occupant auprès de ce dernier.

L'Occupant se reconnaît alors irrévocablement redevable d'une somme de 1000 EUR par jour de retard mis par lui à libérer entièrement les lieux, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts complémentaires qui seraient dus par l'Occupant pour des dommages autres que ceux consécutifs au retard de restitution des lieux.

Article 19 : Election de domicile

L'Occupant déclare élire domicile à son siège social visé en préambule pour l'exécution de la présente convention.

Article 20 : 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.

Fait en double exemplaire à Molenbeek-Saint-Jean, le 2023 chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour la Commune,

Par Ordonnance

La Secrétaire communale ff,

Marijke Aelbrecht

La Bourgmestre

Catherine Moureaux

Pour l'Occupant,

Olivier Moerens

Alain Verburgh

