

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE

Entre les soussignés :

- De première part, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, dont l'hôtel communal est sis à 1080 Bruxelles, rue du Comte de Flandre 20, ici représentée par Madame Saliha RAISS, Echevine des Travaux Publics déléguée, et par Madame Nathalie VANDEPUT, Secrétaire communale f.f, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du .../.../2023, et en vertu de l'article 232 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,

Et

- De seconde part, les associations Samen voor Morgen, Carré and Co, Collectif Dallas et Curieus, Espirito Mundo représentées par Mmes Ghizlane Zaid, Jurgen Theunissen, Renata Melloni, Simon Lemutricy et Aline Yasmin dont le siège est sis Rue Decock 97 Molenbeek-Saint-Jean, ci-après dénommé « **L'Occupant** »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

La Commune déclare être propriétaire de l'immeuble sis à 1080 Bruxelles, rue Jean-Baptiste Decock 67-69 (références cadastrales : 21523B0820/02E008).

Cet immeuble, qui est vide, fait l'objet d'un projet de réaménagement qui sera introduit dans le cadre du subsidie « Politique de la Ville – axe 1 » en 2024.

L'objectif de ce projet est la rénovation du bâtiment pour en faire du logement à finalité sociale.

Durant la période d'inoccupation de l'immeuble, soit de la signature de la présente convention jusqu'à 1^{er} juin 2025 la Commune souhaite que son bien soit occupé. En effet, cela permettra de ne pas laisser le bien à l'abandon et d'éviter au maximum les squats et autres actes de vandalisme.

Le bien donné en occupation précaire par la présente convention aux occupants sera occupé par ces derniers en vue d'y mener des activités de stockage.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

La Commune donne à l'occupant qui accepte, un droit d'occupation précaire sur le bien immeuble sis à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue JB Decock 67-69, et ce, afin qu'il puisse en assurer des activités de stockage– dans la partie maison, rez-de-chaussée et étages inclus. Tout stockage dans la partie « hangar » et « atelier » est non-autorisé (voir plan en annexe).

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée déterminée. Elle entre en vigueur à compter de sa signature par les parties et prend fin de plein droit le 01/06/2025.

Cependant, la présente convention pourra être prolongée pour une nouvelle durée à convenir par période d'1 mois ou de 3 mois, aux mêmes conditions que celles exposées dans la présente convention, et uniquement dans le but de maintenir une occupation des lieux dans

l'hypothèse où le début des travaux n'a pas encore eu lieu. Dans ce cas, un avenant à la présente convention sera signé par les parties et précisera la durée de la prolongation ainsi que la date de fin de celle-ci.

Article 3 : Obligations et interdictions

Le lieu peut servir uniquement à du stockage. Aucune activité n'est autorisée et aucune présence autre que pour les activités de stockage n'est tolérée.

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

L'Occupant s'engage à rendre le bien donné en occupation précaire libre de toute occupation le 01/06/2025.

Article 4 : Responsabilité et assurances

L'Occupant est responsable de tous les dommages et troubles qui seraient causés à la Commune et aux tiers par le fait de l'occupation précaire dont il dispose en vertu de la présente convention.

L'Occupant est tenu de souscrire les assurances suivantes pour toute la durée de la présente convention et de ses éventuelles prolongations :

- une assurance de type « responsabilité locative » ;
- une assurance contre le vol et le vandalisme.

L'Occupant devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune.

La Commune, propriétaire du bâtiment, souscrira une police d'assurance de type incendie propriétaire, couvrant notamment le risque incendie et bris de vitrage et la clause d'abandon de recours.

Article 5 : Droit d'occupation précaire

Le droit d'occupation est donné à titre gratuit, à l'exception des charges.

Article 7: Entretien et transformations

L'Occupant ne peut effectuer dans le bien aucune modification ou transformation sans l'accord préalable et écrit de la Commune et sans disposer préalablement de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à cette fin.

Si l'Occupant effectue tout de même des travaux dans le bien sans disposer d'un accord écrit de la Commune quant à leur réalisation, la Commune pourra réclamer à charge de l'Occupant, en fin de contrat, la remise du bien dans son état premier.

En tout cas, si la Commune souhaite maintenir le bien tel que transformé par l'Occupant, ce dernier ne pourra réclamer à la Commune aucun dédommagement, droit ou indemnité pour les transformations, améliorations et embellissements réalisés dans le bien donné en occupation.

Ces trois premiers paragraphes ne s'appliquent pas aux travaux que l'Occupant est tenu de réaliser afin de rendre le bien conforme à l'occupation.

Les aménagements du bien imposés par l'application des règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à charge exclusive de l'Occupant.

L'Occupant s'engage à entretenir régulièrement le bien et à maintenir les lieux en état de propreté. Si une partie des lieux qui font l'objet de la présente convention ne fait pas l'objet d'une occupation régulière, l'occupant est habilité à condamner ou limiter l'accès de ces lieux afin de réduire le risque de vandalisme ou d'accident.

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

L'Occupant informera sans délai la Commune de toutes déficiences, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité du bien.

Article 8 : Affectation

L'Occupant effectuera toutes les démarches nécessaires afin de mettre en conformité l'affectation du bien avec ses activités

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

L'occupant est tenu d'occuper effectivement le bâtiment. La présente convention d'occupation n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Article 9 : Etat des lieux

Le bien est donné en occupation précaire à l'Occupant dans l'état où il se trouve, bien connu de ce dernier qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous les détails.

Un état des lieux d'entrée, sera établi contradictoirement par les parties à la présente convention, sans qu'aucune hiérarchie entre elles ne puisse prévaloir. Dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas à un accord, il sera fait appel à une tierce personne indépendante et, le cas échéant, à la désignation, par le Juge de Paix du Canton de Molenbeek-Saint-Jean, d'un expert judiciaire.

A l'expiration de la présente convention, l'Occupant devra laisser le bien dans l'état où il l'a trouvé au départ, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté, ainsi que des aménagements qui auront été réalisés en accord avec la commune et qui sont attachés au bâtiment (exemple : cloison inamovible).

Un état des lieux de sortie sera dressé, dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée.

Article 10 : Cautionnement

En garantie de la bonne et entière exécution de ses obligations, l'Occupant doit déposer la somme de 500 EUR à la date de la signature de la présente convention.

Les intérêts produits par ce montant font partie intégrante de la garantie sans qu'il soit nécessaire d'indexer cette dernière.

Ce montant sera remboursé à l'Occupant à l'expiration du dernier terme de la présente convention après constatation par la Commune de l'exécution correcte et complète de toutes ses obligations et déduction faite de tous les montants qui pourraient rester dus à la suite de dommages causés au bien et constatés dans l'état des lieux au moment du départ.

En aucun cas, même à la demande de l'Occupant, le dépôt ne peut être utilisé par la Commune pour le paiement du droit d'usage ou d'autres charges.

L'Occupant a la possibilité de placer ce dépôt sur un compte ouvert auprès d'une institution financière de son choix, étant entendu que ce dernier ne peut être libéré à la fin du contrat d'utilisation que sur demande écrite de la Commune et sans opposition possible. Ou de le transférer directement à la Commune.

Article 11 : Taxes et impositions

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien par l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune ou toute autre autorité publique, et en relation avec l'occupation du bien, seront pris en charge par l'Occupant, au prorata de la durée de l'occupation précaire.

Le précompte immobilier est à charge de la Commune.

Article 12 : Résiliation anticipée

Chaque partie a le droit de résilier la présente convention anticipativement à tout moment, moyennant un préavis de 2 semaines, devant être notifié à l'autre partie par lettre recommandée. Le préavis débute le 1^{er} jour de la semaine qui suit celle au cours duquel le préavis a été notifié.

Article 13 : Droit de visite

La Commune, ses représentants, le bureau d'étude du futur projet, ou les personnes qui disposent d'une autorisation de la Commune, ont le droit de visiter les lieux à tout moment, moyennant un avertissement adressé à 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: Information

L'Occupant est tenu d'informer directement la Commune par écrit lorsqu'un changement statutaire ou un changement de signataire intervient au sein de l'association

Le service communal de contact avec lequel l'Occupant communiquera est le service Financier, Administratif et Socio-économique du Département Infrastructures et Développement Urbain. La Commune communiquera sans délai à l'Occupant tout éventuel changement de service communal de contact.

Article 15: Attribution de compétences

Tout différend relatif à l'interprétation, à l'exécution de la présente convention et à ses suites, sera tranché exclusivement par les Tribunaux de l'Arrondissement judiciaire de Bruxelles.

*
* *

Fait à Bruxelles, le 2023.

Chacune des parties reconnaissant, par la signature de la présente, en avoir reçu un exemplaire.

Pour la Commune,

La Secrétaire f.f,

L'Echevine des Travaux Publics
délégué,

Nathalie VANDEPUT

Saliha RAISS

Pour l'occupant,

M. Jurgen Theunissen (Curieus)

Mme Renata Melloni (Carré & co)

Mme Ghizlane Zaid (Samen voor Morgen)

M. Simon Lemutricy (Dallas)

Mme Aline Yasmin (Espirito Mundo)