

**AVENANT À LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE DE LA PARCELLE NR 839W8 CH
NINOVE & RUE VANDENPEEREBOOM À 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN**

ENTRE, D'UNE PART,

La **Commune de Molenbeek-Saint-Jean**, dont l'hôtel communal est sis à 20, rue du Comte de Flandre 1080 Molenbeek-Saint-Jean, ici représentée par Monsieur Jef VAN DAMME, Echevin des Travaux Publics et des propriétés communales et par Madame Marijke Aelbrecht , Secrétaire communal, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du 23 novembre 2022 et en vertu de l'article 109 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,

ET, D'AUTRE PART,

L'association sans but lucratif r.p.m. 0457.393.404 « **A.B.E.F** » dont le siège social est établi au 20 rue de Geneffe, 1080 Molenbeek-Saint-Jean, ici représentée par Mme Houria Ouberri en sa qualité de Présidente, agissant en vertu des statuts de l'asbl, ci-après dénommée « **l'Occupant** »,

En présence de la Région et des autres occupants de la parcelle Nr 839W8 Ch. De Ninove et rue Vandenpeereboom à Molenbeek-Saint-Jean.

Exposé préalable :

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale est propriétaire des parcelles enregistrées à MOLENBEEK SAINT-JEAN, n° 21523B0839/00W008 d'une surface totale de 4065 m²;

Considérant que les diagnostics du contrat de rénovation urbaine n ° 3 (CRU 3) et du contrat de quartier durable (CQD) indiquent qu'il existe une grave pénurie de lieux de réunion et d'infrastructures sportives accessibles au quartier;

Considérant que le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale a approuvé le 17 décembre 2017 le CRU prévoyant la réévaluation du périmètre de la parcelle;

Considérant que le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale a approuvé le 14 février 2019 le programme du CQD "Autour du Parc de l'Ouest ";

Considérant que le programme comprend plusieurs initiatives visant à la cohésion sociale à l'intérieur du périmètre mais ne dispose pas encore d'un bâtiment ou d'un site pour déployer leurs actions;

Considérant que, par la convention du 23/11/2022, la Région de Bruxelles-Capitale a donné en occupation précaire la parcelle Nr 839W8 sise au croisement entre chaussée de Ninove et rue Vandenpeereboom à 1080 Molenbeek-Saint-Jean à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean (dénommée ci-après « la Commune ») afin d'en être le gestionnaire et responsable;

Considérant que la Commune y développe un espace public sous le nom de Molenwest Square ;

Considérant que l'Occupant ne dispose pas de la pleine disponibilité des espaces créés mais qu'il pourra y organiser des activités conformément à un planning établi avec les autres occupants et la Commune.

Que l'Occupant reconnaît et accepte expressément le caractère éminemment précaire de son occupation ;

Qu'à cette fin, les parties ont donc décidé de convenir de la présente convention ;

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

Par la présente convention, la Commune octroie à l'Occupant le droit d'occuper précairement et à titre gratuit une partie de la parcelle Nr 839W8 sise Ch de Ninove & rue Vandenpeereboom à 1080 Bruxelles selon les modalités prévues dans les articles ci-après.

Voir le plan ci-annexé.

Par ailleurs, la partie de la parcelle susmentionnée n'est pas mise à disposition du seul Occupant signataire de la présente convention mais il s'agit d'un espace partagé.

Ainsi l'Occupant peut occuper la parcelle dans la mesure où il respecte le règlement d'ordre intérieur et le planning d'occupation établi en accord avec les autres occupants.

L'Occupant est responsable de la fermeture et de l'ouverture du local qu'il occupe.

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LIEUX - AFFECTATION

Le Commune donne en occupation précaire à l'Occupant la partie du bien visée à l'article 1^{er} ci-dessus pour l'usage exclusif de la réalisation du projet suivant :

Un projet d'accompagnement scolaire des jeunes du quartier de 12 à 18 ans. Celui se traduira par l'organisation de cours et par la mise en place d'un processus d'accompagnement pédagogique. Les classes se tiendront au sein de la parcelle et auront pour but de favoriser l'accrochage scolaire des jeunes, de renforcer leurs compétences et de favoriser la participation citoyenne.

Aucune modification ne pourra être apportée par l'Occupant à la destination du bien sans l'accord préalable et écrit de la Commune.

L'Occupant ne disposant pas de la pleine disponibilité des espaces, il pourra y organiser des activités conformément à un planning établi avec les autres occupants et la Commune.

Molenwest Square est un lieu ouvert au public avec une mission de service public. Dans ce sens elle se doit de répondre aux besoins de visibilité, accessibilité, hospitalité, propreté, conformité, sécurité du site, ce qui implique responsabilité et engagement de l'ensemble des occupants.

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

ARTICLE 3 – DUREE ET RESILIATION

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée.

Chacune des parties pourra mettre fin à la présente convention à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois, notifié à l'autre partie par courrier recommandé. Ce délai de préavis débutera le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le courrier de notification du préavis a été envoyé.

ARTICLE 4 – CHARGES – TAXES – CONTRIBUTIONS

Tous les impôts, taxes et contributions quelconques, en ce compris le précompte immobilier ou autre impôts réels immobiliers, frappant l'occupation des lieux mis ou à mettre à disposition, au profit de l'État, de la région de Bruxelles-Capitale, de la Commune ou toute autre autorité publique sont exclusivement à charge du Propriétaire, soit la Région.

La Commune prendra à sa charge le montant des frais relatifs aux charges du site, tels que les consommations (eau, électricité) si tant est que l'Occupant ait une consommation raisonnable et sauf convention contraire.

ARTICLE 5 – DROIT D'OCCUPATION

Le droit d'occupation précaire donné à l'Occupant en vertu de la présente convention est octroyé à titre gratuit.

ARTICLE 6 – 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.

L'état des lieux d'entrée sera dressé par la Commune et l'Occupant ou par des personnes déléguées par eux à cette occasion, sans qu'aucune hiérarchie entre eux ne puisse prévaloir.

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.

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

ARTICLE 7 – ASSURANCES

La Commune souscrira à toute assurance utile en fonction du présent contrat qui couvre également les dégradations immobilières suite à un vol, tentative de vol ou acte de vandalisme. Elle devra en plus assurer sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux ainsi que contre le recours des voisins.

Toutes les assurances relatives aux lieux mis à disposition seront souscrites par les occupants. Dès lors, pour couvrir sa responsabilité, l'occupant sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée de l'occupation, contre les risques locatifs. Il communiquera à la Commune, à la demande de celle-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

L'Occupant fera assurer à ses frais les éventuels objets mobiliers dont il est propriétaire au moins contre les risques d'incendie, explosion et dégâts des eaux.

ARTICLE 8 – TRANSFORMATIONS – MODIFICATIONS - TRAVAUX

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. En cas de manquement à cette disposition, la Commune pourra réclamer à charge de l'Occupant, en fin de contrat, la remise du bien dans son état premier.

En fin d'occupation, les transformations et autres améliorations effectuées sur les lieux par les occupants resteront la propriété de la commune ou de la région - selon le cas d'espèce - sans indemnités.

Le mobilier fabriqué spécifiquement pour le site et à partir des matériaux fournis par la SAU restent obligatoirement sur le site et ne doit en aucun cas être utilisé ailleurs sans l'autorisation de la Commune et du SLRB, et ce même si l'Occupant en faisant usage met fin à la convention d'occupation de manière anticipée.

ARTICLE 9 – REPARATIONS – ENTRETIEN

L'Occupant est responsable du respect de l'infrastructure et du matériel durant la plage d'occupation qui lui a été attribuée. Il est notamment tenu d'entretenir les locaux mis à sa disposition et de les maintenir en bon état. Toute dégradation du matériel constatée devra être signalée immédiatement à la Commune. Si des dégâts sont constatés par un occupant lors de son arrivée, ces dégâts seront imputés à l'utilisateur précédent. Toutes les réparations relatives à l'occupation nécessaires au bon usage des lieux sont à charge de la Commune. Le propriétaire effectuera les autres réparations.

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

L'Occupant est également tenu de signaler immédiatement à la Commune, tout défaut, anomalies ou détériorations du bien donné en occupation qui constituerait un danger tant pour lui que pour des tiers à défaut de quoi, l'Occupant pourra être rendu responsable des dommages pouvant en résulter.

L'Occupant devra permettre à la Commune et au propriétaire du bien d'exécuter tous travaux urgents et/ou nécessaires quelle que soit leur importance. L'Occupant devra tolérer les travaux même s'ils durent plus de quarante jours et ce, sans pouvoir réclamer à la Commune ou au propriétaire une quelconque indemnité pour ces travaux. La Commune ou le propriétaire s'organise au préalable avec l'Occupant pour que ces travaux soient exécutés en gênant le moins possible l'occupation.

ARTICLE 10 - USAGE D'INTERNET

Molenwest Square dispose d'un point d'accès à Internet par connexion Wifi. L'utilisation de ce service est réservée aux occupants, il ne doit pas être rendu accessible aux visiteurs et elle doit être conforme à la législation en vigueur ainsi qu'aux valeurs fondamentales du service public et en particulier aux principes de neutralité religieuse, politique et commerciale.

La Commune peut interdire l'accès, l'affichage ou la mise en ligne de sites ou services normalement accessibles sur Internet, qu'elle estime incompatibles avec la mission qui lui est confiée. Est notamment interdit l'accès aux sites à contenu érotique, pornographique ou à caractère violent et aux sites de jeux d'argent. Il est également interdit de procéder au téléchargement de contenus protégés par un droit de propriété intellectuelle sans l'accord du titulaire du droit.

La commune ne sera pas tenue responsable en cas de dysfonctionnement ou d'interruption de la connexion.

ARTICLE 11 – GESTION DES ESPACES COMMUNS EXTÉRIEURS

Les espaces communs extérieurs sont à la disposition des occupants, mais aussi des visiteurs de Molenwest Square et ils sont la vitrine du projet Molenwest Square et de l'ensemble des porteurs de projet, il est essentiel que les espaces restent accessibles, agréables et propres.

Aucune manifestation publique ou évènement ne peut être organisée sans l'accord de l'entière responsabilité de l'équipe de Molenwest Square.

Aucun dépôt de déchets sauvages ne sera autorisé sur le site. Le concierge doit être informé au minimum 10 jours à l'avance pour la gestion spécifique d'une quantité plus volumineuse de déchets lors d'activités éphémères ou autres événements.

ARTICLE 12 – CESSION DU DROIT D'OCCUPATION

L'Occupant ne pourra en aucun cas céder tout ou partie de son droit d'occupation précaire à un tiers.

Par ailleurs, aucun bail de résidence principale ou toute autre convention ne peut être consenti sur le bien donné en occupation.

ARTICLE 13 – VISITE DES LIEUX

En cas de mise en vente du bien ou de cession de droit réel sur le bien par le propriétaire, le propriétaire, la Commune et l'Occupant conviendront des dispositions à prendre en considération pour la visite du bien.

ARTICLE 14 – MANQUEMENTS

En cas de manquements aux obligations résultant de la présente convention par l'une des parties, l'autre partie pourra lui envoyer un courrier recommandé listant les manquements constatés et lui demandant d'arrêter ceux-ci dans un délai de 30 jours ouvrables.

Si les manquements subsistent passé le délai précité, la partie ayant constaté les manquements pourra mettre fin à la convention sans préavis ni indemnité par courrier recommandé reprenant l'ensemble des manquements subsistants.

En outre, l'Occupant a pris connaissance du Règlement d'Ordre Intérieur de Molenwest Square qu'il considère comme faisant intégralement partie de la présente convention et s'engage à le respecter.

ARTICLE 15 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

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 deux exemplaires à 1080 Molenbeek Saint-Jean, le _____, chaque partie reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Pour l'asbl.....,
la Présidente,

Pour la Commune,
La Secrétaire Communale f.f

L'échevin des Travaux Publics

Madame Houria Ouberri

Madame Marijke Aelbrecht

Monsieur Jef VAN DAMME

