

CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE

Entre les soussignés :

- A. **La Région de Bruxelles-Capitale** pour laquelle agit la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, Place Saint-Lazare 2 à 1035 BRUXELLES, représentée par Monsieur Gerd VAN DEN EEDE, Responsable administratif,

ci-après dénommée « le Propriétaire », et

Et,

- B. **La Commune de Molenbeek-Saint-Jean**, dont le siège social est établi à rue du Comte de Flandre, 20 à 1080 Bruxelles, représentée par M. Jef Van Damme, Echevin des propriétés communales et Madame Marijke Aelbrecht, secrétaire communale ff.

ci-après dénommée « l'Occupant »

En présence de,

- A. **Citydev.brussels**, ayant son siège social rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles, représentée par Monsieur Benjamin Cadranel, administrateur général ,

En sa qualité de coordinateur de développement du site, ci-après dénommée « Citydev.brussels »

Il a été convenu ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale est propriétaire de la parcelle enregistrée à SINT JANS MOLENBEEK, n° 21523B0839/00W008 d'une surface totale de 4065 m² sur laquelle elle a conclu une autorisation d'occupation à titre précaire avec la Commune de Molenbeek-Saint-Jean le 14/02/2020, complétée d'un avenant du 25/05/2021, dans le cadre de l'inoccupation temporaire de cette parcelle.

Que cette autorisation d'occupation a fait naître le projet « square Molenwest » développé dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbaine n°3 « Gare de l'Ouest » (CRU 3) et le Contrat de Quartier Durable (CQD) « Autour du Parc de l'Ouest » ;

Que la mise en place de cette occupation a été opérationnalisée et développée en partenariat avec la SAU, signataire de l'autorisation d'occupation à titre précaire du 14/02/2020 ;

Considérant que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pour ambition de développer le terrain ainsi que le site non aménagé adjacent en un nouveau quartier urbain;

Considérant que, dans l'attente d'un développement définitif, la parcelle est utilisée conformément l'autorisation d'occupation afin de répondre aux défis énoncés dans le PAD, le CRU 3 et le CQD ;

Considérant qu'un tracé temporaire de la parcelle est utilisé pour établir des trajectoires participatives ou pour organiser des moments de consultation concernant les projets en cours et à venir dans le cadre de la réalisation du PAD, du CRU et CQD ;

Considérant qu'en septembre 2021, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale a approuvé en 3^{ème} et dernière lecture le Plan d'aménagement Directeur (PAD) ;

Considérant que le Gouvernement a chargé citydev.brussels de la mise en œuvre opérationnelle du PAD afin d'en concrétiser les ambitions ;

Qu'au vu des ambitions précisées pour le redéveloppement à court-terme de la parcelle conformément aux objectifs du PAD, le Gouvernement souhaite favoriser l'implémentation d'occupations préfiguratives de la future destination du lieu ;

Que la SAU n'est plus coordinateur de projet pour ce site ;

Qu'au vu de ce qui précède, les parties ont convenu de résilier de commun accord la convention précaire du 14/02/2020 afin de conclure une nouvelle convention d'occupation à titre précaire, en présence de citydev.brussels, qui actualise les obligations entre les parties ;

Qu'il y a donc lieu d'adopter la présente autorisation d'occupation, dont l'Occupant reconnaît et accepte expressément le caractère éminemment précaire.

1. OBJET - DESCRIPTION – ETAT

1. Conformément à ce qui précède, le Propriétaire autorise l'Occupant à utiliser le site ainsi que son agencement dans le cadre d'une occupation précaire.
2. Par ailleurs, l'Occupant souffrira de toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues qui pourraient grever le site occupé et il jouira des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit que ceux fondés par titres réguliers transcrits ou non par la loi.

L'Occupant reconnaît avoir une parfaite connaissance des lieux à occuper et notamment de l'état des dépendances de voirie (trottoir, éclairage, signalisation...). Il les accepte dans l'état tel qu'ils se présentent, il en supportera tous les risques d'occupation encourus par lui-même ou un tiers.

2. DESTINATION – CESSION – SOUS-AUTORISATION- OCCUPATION

1. Les lieux seront occupés aux fins d'y développer un lieu de cohésion sociale pour l'ensemble des habitants du quartier, d'y communiquer sur les projets urbains et d'y organiser des consultations sur lesdits projets.

L'Occupant s'engage à respecter toutes les normes imposées dans leur cadre des activités autorisées par le Propriétaire. Il s'engage notamment à se préserver de toute nuisance qui pourrait être occasionnée aux voisins, et ce à la décharge entière du Propriétaire qui pourra, le cas échéant, se retourner contre l'Occupant en cas de plainte.

Le Propriétaire donne le bien en occupation dans l'état où il se trouve, sans que le propriétaire ne soit tenu d'y effectuer quelques travaux pour autant que le bien soit conforme à la destination prévue dans le présent article.

L'Occupant s'engage à ce que le nécessaire soit fait afin qu'il apparaisse clairement dans l'esprit de tous les utilisateurs et riverains que le projet est éminemment précaire et temporaire.

2. La présente autorisation ne constitue ni un bail de droit commun, ni un bail de résidence principale régi par la loi du 20 février 1991, ni un bail commercial au sens de la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.
3. En cours d'occupation, l'Occupant ne pourra céder ses droits ni sous-occuper- le bien sans l'accord préalable et écrit du Propriétaire et de citydev.brussels. Lorsque cela est autorisé par le Propriétaire et citydev.brussels, l'Occupant pourra céder ou sous-occuper l'entièreté du bien, sans concéder plus de droit qu'il n'en a et toujours dans le strict respect de la destination des lieux telle que prévue.

L'Occupant restera entièrement solidaire des obligations à charge des éventuels cessionnaires et sous-occupants.

4. Par ailleurs, la présente convention ne porte pas atteinte au droit du Propriétaire et de citydev.brussels d'octroyer des autorisations de passage au bénéfice d'autres intéressés dans le cadre de l'opérationnalisation du développement du site Gare de l'Ouest.

3. DUREE

1. La présente convention est consentie pour une durée indéterminée.

L'occupation précaire est consentie et acceptée dès la signature de la présente convention.

2. L'occupation est révocable à tout moment et par chacune des parties sans indemnisation ni motif. La révocation se fait au moyen d'un recommandé avec accusé-réception avec préavis de trois mois. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois suivant l'envoi du préavis sans possibilité pour l'occupant de demander des dommages et intérêts en raison de cette rupture.

En aucun cas le Propriétaire ou citydev.brussels ne pourront être tenus responsables des éventuelles incidences financières dans le chef de l'Occupant résultant d'une rupture de l'occupation suivant ces modalités. De même, l'Occupant ne pourra réclamer aucune indemnité au Propriétaire ou à Citydev.brussels.

4. REDEVANCE

En contrepartie d'une occupation consentie et acceptée à titre gratuit par le Propriétaire, l'Occupant accepte que le Propriétaire, citydev.brussels et/ou les acteurs publics associés au projet de dynamisation du site puissent utiliser les infrastructures présentes sur le site occupé, afin de pouvoir communiquer sur le projet urbain et organiser des moments de consultation/réunion, le tout en accord avec l'Occupant du site.

Le Propriétaire et citydev.brussels sont autorisés à visiter et faire certaines interventions sur le site notamment en vue d'y mener des études préalables aux travaux de développement de la parcelle. Les visites et interventions se feront d'un commun accord avec l'Occupant et moyennant un avertissement préalable transmis à l'Occupant dans un délais raisonnable.

5. ENVIRONNEMENT – URBANISME

Pour tout aménagement mis en œuvre par l'Occupant, celui-ci déclare avoir accompli toutes les démarches utiles et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique et environnementale applicable au bien occupé.

Le Propriétaire ne supporte aucune obligation quelconque quant à cela, sauf convention contraire.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par l'Occupant.

6. CONSOMMATIONS PRIVEES, IMPOTS & CHARGES

A. Impôts et taxes

Tous les impôts, taxes et contributions généralement quelconques et notamment le précompte immobilier ou autres impôts réels immobiliers, les impôts frappant l'activité de l'Occupant ou l'occupation des lieux mis à disposition, éventuellement la taxe sur la valeur ajoutée, au profit de l'Etat, de la Province, ou tout autre pouvoir public sont exclusivement à charge de l'Occupant.

B. Charges communes et privatives

L'Occupant prendra à sa charges l'ensemble des charges communes et privatives.

L'Occupant prendra notamment à sa charge les frais d'électricité, de gaz, d'eau, de téléphone et d'internet lié au bien et à son utilisation.

Les abonnements à cette distribution, ainsi que le placement, la location et tous les frais de raccordement des compteurs sont à charge de l'Occupant, sauf convention contraire entre les parties

7. GARANTIE

Aucune garantie n'est réclamée à l'Occupant.

8. ENTRETIEN et REPARATIONS

1. L'Occupant est tenu d'entretenir les lieux en personne prudente et raisonnable et à rendre le site au terme de la convention dans l'état dans lequel il l'a reçu, outre les améliorations convenues entre les parties au-delà de l'entrée dans les lieux et compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.
2. Il s'engage à entretenir les abords du site et à en assurer la sécurité permanente, que ce soit contre les squats ou tout acte de vandalisme, tant du site proprement dit que de toutes les personnes qui seraient amenées à le fréquenter, que des riverains. L'Occupant décharge le Propriétaire de toute responsabilité pour défaut d'entretien et de sécurité.
3. Il s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu de la loi et des usages. Il procédera en outre aux réparations rendues nécessaires à la suite de vol, tentative de vol ou d'acte de vandalisme du site.
4. L'Occupant s'engage également à prendre à sa charge les grosses réparations au sens du Code civil, sauf convention contraire entre les parties et hors dommages éventuellement couverts par l'assurance.
5. Le Propriétaire s'engage à effectuer les entretiens et réparations suivantes :
 - Réparation de la clôture et des grilles d'ouverture ;
 - Réparation, vérification et entretien, tous les 3 mois, des arches et des bâches ;

L'Occupant se chargera d'effectuer tous les autres entretiens ou réparations nécessaires des installations sur le site, telles que :

- Vérification et réparation de l'éclairage ;
- Nettoyage des sols extérieurs et entretien des marquages au sol ;
- Vérification et réparation des portes / fenêtres des containers ;

Le Propriétaire avertira l'Occupant, et inversement, par simple email, du suivi de ces entretiens.

9. EMBELLISSEMENTS-AMELIORATIONS-TRANSFORMATIONS

1. L'Occupant est autorisé à faire dans les lieux des travaux d'aménagements sur base d'une description sommaire des transformations et moyennant l'autorisation préalable et écrite du Propriétaire et de citydev.brussels.

Pour les travaux et transformations non-autorisés, l'Occupant devra démonter et évacuer les nouvelles installations et autres aménagements particuliers aux activités, au moment de la fin de la présente convention d'occupation, si le Propriétaire l'exige ou si l'Occupant le souhaite.

L'ensemble des travaux autorisés sur le terrain et/ou ceux dont le propriétaire accorde le maintien en fin d'occupation, seront acquis par le propriétaire en fin d'occupation, sans indemnité pour l'Occupant.

Outre la permission du Propriétaire et de citydev.brussels, l'Occupant sera également tenu d'obtenir les autorisations administratives éventuellement requises et de se conformer aux règlements applicables pour toute amélioration qu'il souhaiterait apporter aux lieux loués. Il devra justifier de ces autorisations au Propriétaire et à citydev.brussels avant le début des travaux.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques de l'Occupant, à l'entière décharge du Propriétaire, et acquis à ce dernier sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin d'autorisation la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

2. Le Propriétaire ne pourra en aucun cas être rendu responsable en raison des améliorations effectuées par l'Occupant, même autorisées par lui, ni en raison des travaux que l'Occupant effectuerait en vertu des alinéas précédents. L'Occupant sera tenu, si nécessaire, de prendre fait et cause pour le Propriétaire et pour citydev.brussels et de les garantir contre tout recours de tiers trouvant leur cause dans ces améliorations et/ou travaux.
3. L'Occupant s'interdit d'établir sur les lieux occupés quelque dépôt de matériaux que ce soit qui pourrait compromettre la sécurité du site.

10. ETAT DU TERRAIN ET ETAT DES LIEUX

1. Dans le cadre de la présente convention, les parties conviennent que l'état des lieux d'entrée correspondra au procès-verbal de réception définitif des travaux et le dossier *as built* réalisés dans le cadre de l'aménagement des installations temporaires du site.

Il sera effectué entre les parties à la convention du 14/02/2020 un état des lieux de sortie dressant un relevé des travaux autorisés par le Propriétaire. Ce document sera annexé à la présente et en fera partie intégrante.

2. L'Occupant s'engage à remettre le bien en pristin état à la fin de la convention, sauf les travaux autorisés par le Propriétaire. Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les parties, via un Expert désigné par la Région et à frais partagés entre le Propriétaire et l'Occupant. L'Occupant a toutefois la possibilité de notifier les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux sera effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

3. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors des différents états des lieux, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

11. RESPONSABILITE

L'Occupant est responsable de toutes les activités organisées dans les lieux et veille à obtenir toutes les autorisations et assurances requises et à n'exercer ses activités que dans le plus strict respect des lois et règlements.

Il s'engage à ce que les lieux soient occupés en personne prudente et raisonnable et à ce qu'aucune nuisance ne soit causée aux voisins.

Il assure la sécurité du site et des personnes auxquelles il autorise l'accès dans ces lieux.

Tout dommage causé par le fait de l'occupation relève de l'entière responsabilité de l'Occupant, et à l'exclusion d'une quelconque responsabilité du Propriétaire. Le Propriétaire se décharge de toutes responsabilités liées aux risques générés par les activités organisées sur le site.

L'Occupant se réserve le droit de déléguer cette responsabilité aux sous-occupants par des conventions

Toute activité ne correspondant pas fidèlement aux activités décrites est strictement interdite.

12. ASSURANCES

1. L'Occupant sera tenu de souscrire une assurance type «incendies et périls » en fonction du présent contrat qui couvre également les dégradations immobilières suite à un vol, tentative de vol ou acte de vandalisme et ce, dès l'entrée en vigueur de la présente convention. Il devra en plus assurer sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux ainsi que contre le recours des voisins.
2. L'Occupant devra également se faire assurer pour toutes responsabilités liées aux risques générés par les activités organisées sur le site.
3. L'Occupant est tenu de maintenir une assurance couvrant ses biens, les aménagements immobiliers ainsi que le recours des tiers avec abandon du recours à l'égard du Propriétaire, et de ses assureurs.
4. Tout dommage causé par le fait de l'occupation relève de l'entière responsabilité de l'Occupant, et à l'exclusion d'une quelconque responsabilité du Propriétaire. Le Propriétaire se décharge de toutes responsabilités liées aux risques générés par les activités organisées sur le site.

Toute activité ne correspondant pas fidèlement aux activités décrites à l'article 2 de la présente est strictement interdite.

L'Occupant communiquera au Propriétaire, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Si l'Occupant reste en défaut d'assurer ces risques, le Propriétaire pourra souscrire, aux frais de l'Occupant, les assurances requises.

13. RESOLUTION AUX TORTS DE L'UNE DES PARTIES

En cas de résolution de la présente convention à ses torts, au cas où l'Occupant emploierait le site à un autre usage que celui auquel il a été destiné, ou dont il pourrait résulter un dommage pour le propriétaire, l'Occupant devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution.

14. INDEMNITES

Au terme de l'occupation précaire, aucune indemnisation ne sera due à l'Occupant ou au Propriétaire.

15. LITIGE

En cas de litige naissant de la présente convention ou y afférent, la partie la plus diligente pourra saisir les Tribunaux de l'Arrondissement judiciaire de Bruxelles, lesquels seront exclusivement compétents.

16. CONDITIONS PARTICULIERES

Par la présente convention, et à dater de sa signature, les parties déclarent avoir mis fin de commun accord à la convention d'occupation du 14/02/2020 et à son avenant et reconnaissent que seules les clauses de la présente convention sont applicables.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire signé de la présente convention.

Fait à Bruxelles, le

Pour le Propriétaire,

Pour l'Occupant,

Gerd Van Den Eede

Responsable Administratif

M. Jef Van Damme,

Echevin des propriétés communales

et Mme. Marijke Aelbrecht,

Secrétaire communale f.f.

Pour le Coordinateur
Benjamin Cadranel
Administrateur général
XXX

