

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 Madame RAISS Saliha, Echevine des Travaux Publics déléguée, et par Madame VANDEPUT Nathalie, Secrétaire faisant fonction, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du 24/01/2024, et en vertu de l'article 232 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,

et

- De seconde part, l'ASBL « La Compilothèque », immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le n°892 129 784 représentée par Monsieur Bernier Guillaume en sa qualité d'administrateur dont le siège social se situe 1020 Bruxelles, rue des Vignes 49, ci-après dénommé « **L'occupant** »,

qui s'engagent par les obligations nées du présent contrat.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Commune déclare être propriétaire de l'immeuble sis à 1080 Bruxelles, rue de Liverpool 43B à Molenbeek-Saint-Jean (cadastré division 21523 section B numéro 0944/00L004).

Cet immeuble fait l'objet d'une opération régionale « Parc de la Sennette (Petite Senne) » du Contrat de Rénovation Urbaine n°5 « Heyvaert – Pointcaré ».

Par cette convention d'occupation conclue pour une durée de 9 ans prenant cours le 1er février 2024 pour expirer de plein droit et sans possible reconduction tacite le 31 janvier 2033, la Commune souhaite que son bien soit occupé et utilisé. 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 par la présente convention sera occupé par l'occupant en vue d'y mener des activités, au sens large, dans l'intérêt du quartier, ceci dans les limites de l'affectation « activités productives » du site (se référer à l'article 3).

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : Objet

La Commune donne à l'occupant qui accepte, un droit d'occupation sur les 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages du 43B rue de Liverpool à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, ce afin qu'il puisse en assurer la gestion.

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 9 ans. Elle entre en vigueur le 1^{er} février 2024 et prend fin de plein droit et sans préavis le 31/01/2033.

Cependant, la présente convention pourra être prolongée pour une nouvelle durée à convenir par les différentes parties, aux mêmes conditions que celles exposées dans la présente convention, et uniquement dans le but de maintenir une occupation des lieux. Cet accord peut être renouvelé par la Commune aux mêmes conditions et de manière expresse par lettre recommandée adressée à L'occupant six mois avant l'expiration de la période initiale de 9 ans.

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 : Destination

Conformément à l'affectation, celles-ci seront principalement des activités productives de style ateliers, ces activités incluant parfois l'accueil de publics pour des formations, ateliers et permanences sociales à destination du quartier. L'occupant dispose de la pleine disposition des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages (accès sans réserve) et sont habilités à occuper l'espace et à y organiser des activités conformes à sa destination veillant à ce que ces activités ne portent pas préjudice à la bonne réalisation du projet futur.

Article 4 : Obligations et interdictions

Si l'occupant souhaite réaliser des aménagements, (avec accord de la Commune) de type gros œuvre correspondant à la mise en conformité imposée par le SIAMU, pour mener à bien ses activités, les plans du bien devront être réalisés par L'occupant avant la prise de possession effective des lieux. Pour raison de sécurité, les activités ne sont donc pas permises le temps des travaux de mise en conformité. Les frais liés aux visites du SIAMU sont à charge de l'occupant.

Il est strictement et formellement interdit à l'occupant de céder, en tout ou partie, ses droits d'usage des biens immobiliers décrits à l'article 1 au profit d'une tierce personne physique ou morale, ou de lui accorder une sous-occupation totale ou partielle desdits biens.

Toute admission d'un autre sous-occupant donnera lieu à la signature d'un avenant à la présente convention établi **entre la commune et l'occupant**.

Les aménagements seront à effectuer dans le respect de l'affectation du bien et moyennant toutes les autorisations administratives préalables requises.

L'occupant ne doit pas mettre en œuvre de travaux de structure au bâtiment ni d'assainissement sans en avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la commune.

L'occupant s'engage à rendre le bien donné en occupation libre de toute occupation le **31/01/2033**.

Depuis le 10 novembre 2023, une antenne LISA a ouvert ses portes au rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment 43B rue de Liverpool à Molenbeek-Saint-Jean. LISA, pour « Local Integrated Security Antenna », est une antenne de proximité pour la sécurité, la prévention ainsi que pour réaliser certaines démarches administratives. L'occupation de l'asbl La Compilothèque doit se faire en bonne entente avec ladite antenne LISA (gestion de la cour mutualisée, des déchets et encombrants, des nuisances sonores ...).

Article 5: Responsabilité et assurances

L'occupant est seul responsable de tous les dommages et troubles qui seraient causés à la Commune et aux tiers par son fait ou par celui de l'un de ses sous-occupants, ou par le fait de toute personne que l'occupant ou les sous-occupant accueillent dans les lieux.

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 occupante » ;
- une assurance de type « recours des tiers » couvrant l'ensemble des recours que pourraient introduire des tiers à l'encontre de L'occupant ou de la Commune pour des dommages ou des troubles qu'ils subiraient par le fait de l'occupation du bien par L'occupant ;
- une assurance obligatoire de responsabilité civile en cas d'incendie ou d'explosion imposée par la loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances ;
- une assurance contre le vol et le vandalisme.

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

Article 6 : Droit d'occupation

Compte tenu de la prise en charge par L'occupant des travaux de mise aux normes (voir en annexe l'estimation des travaux effectuée par le bureau d'étude Zampone fournie à l'occupant en amont de la visite des lieux), la Commune met à disposition à titre gratuit les locaux, ceci sous condition que les travaux de mise aux normes imposées par le SIAMU soient effectuées avant la date butoir du 01/09/2027. A défaut, la Commune résiliera la convention, mettant ainsi terme à l'occupation. Cette date butoir se base sur le planning prévisionnel communiqué par l'ASBL La Compilothèque, prolongé d'une période d'une année correspondant à de possibles déviations par rapport au planning prévisionnel. Cette occupation étant en dehors des échéanciers du Contrat de Rénovation Urbaine n°5 « Heyvaert-Poincaré », la Commune n'a pas de contrainte de temps mais souhaite voir une activation des lieux se développer (et ainsi éviter la dégradation de ce bâtiment récemment acquise par la Commune). Selon le rapport que le SIAMU rendra et en fonction des différents

usages (ateliers, accueil public etc.), les travaux devraient être phasés et une partie de la «prise de possession effective» devrait déjà pouvoir s'effectuer avant la date butoir du 01/09/2027.

Article 7 : Charges

L'occupant prendra en charge le montant des frais relatifs aux charges du bien, tels que les consommations (eau, électricité), les frais relatifs à l'ouverture, au raccordement et à la location des compteurs.

Les compteurs seront ouverts par et au nom de l'occupant. Ce nom devra être transmis à l'administration communale. Les éventuelles autorisations et contrôles préalables sont à charge de l'occupant. Les factures de consommation lui seront adressées par le fournisseur et il sera tenu de les honorer.

Article 8 : Entretien et transformations

A l'exception des travaux visés à l'article 6, 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, ces derniers ne pourront 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 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 9 : Affectation

Toutes les démarches effectuées par l'occupant devront être en accord avec l'affectation du site.

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 10 : Etat des lieux

Le bien est donné en occupation 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 (sous forme d'un reportage photo), 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 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.

Le précompte immobilier est à charge de la Commune.

Article 12 : Résiliation anticipée et résolution en cas d'inexécution fautive :

En cas de manquement aux conditions de la convention, la Commune se réserve le droit de résilier la présente convention anticipativement, sans préjudice d'éventuelles indemnités. L'occupant a le droit de résilier la présente convention anticipativement à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois, devant être notifié à l'autre partie par lettre recommandée. Le préavis débute le 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel le préavis a été notifié.

Article 13 : Droit de visite

La Commune, ses représentants, 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, et ce peu importe la durée de l'intervention.

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 2024 en deux exemplaires originaux, chacune des parties reconnaissant, par la signature de la présente, avoir reçu le sien **Pour la Commune,**

La Secrétaire f.f,

L'Echevine des Travaux Publics
déléguée,

VANDEPUT Nathalie

RAISS Saliha

Pour l'occupant,

Monsieur Bernier Guillaume pour l'asbl la Compilothèque

