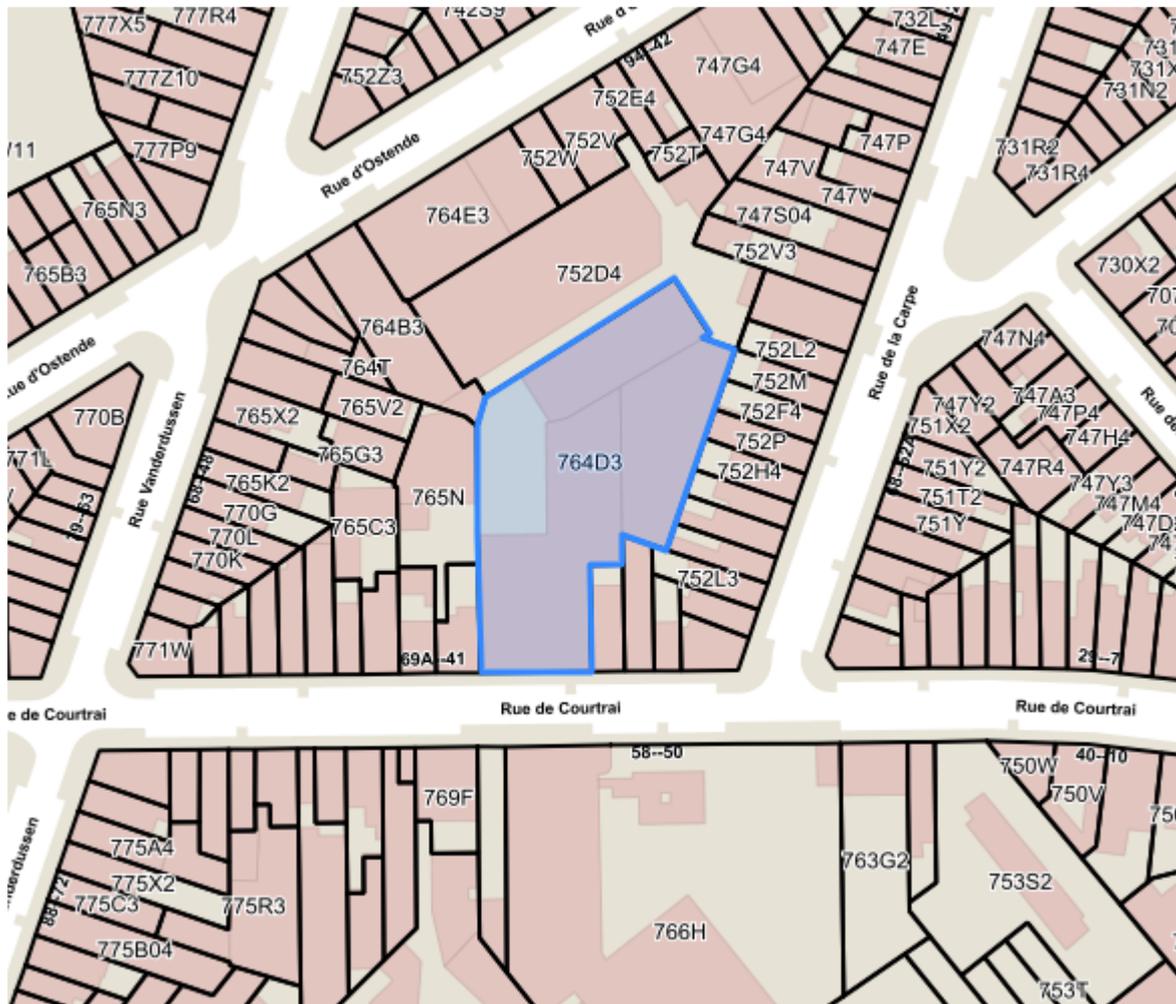


**COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
DEPARTEMENT INFRASTRUCTURES ET DEVELOPPEMENT URBAIN**

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE**

**PRÉAMBULE :**

La Commune a acquis le bien situé rue de Courtrai 47-49, repris au cadastre comme « ATELIER », cadastré section B numéro 0764D3P0000 pour une contenance de vingt-et-un ares vingt-six centiares (21a 26ca).



(CartoBF/Urbis)

Le site Courtrai 47-49 se compose de plusieurs ateliers, de bureaux, d'une cour et de 4 appartements organisés comme suit :

Volume A (210m<sup>2</sup> au sol) et B (300m<sup>2</sup> au sol) :

- Rez-de-chaussée : entrée, bureaux, passage, sanitaires, entrepôts, studios et cantine
- 1er étage : bureaux et 2 appartements (95m<sup>2</sup> et 64m<sup>2</sup>)
- 2ème étage : 2 appartements (98m<sup>2</sup> et 128m<sup>2</sup>)

Volume C (350m<sup>2</sup> au sol) et D (520m<sup>2</sup>) : ateliers productifs.

Volume E (347m<sup>2</sup>) : cour.

Volume F (400m<sup>2</sup> au sol) : atelier productif, dont une partie sur 2 niveaux.



Dans le cadre du Contrat d'Axe et d'Ilot (CACI) « Courtrai – Ostende » (opération 3.1), la Commune projette la transformation de ce site en jardin public.

Cette convention est conclue afin d'honorer l'engagement repris lors des négociations pour l'acquisition afin de donner à l'ancien propriétaire un délai raisonnable pour déménager ses activités.

## **ENSUITE DE QUOI**

Entre les soussignés,

**La commune de Molenbeek-Saint-Jean** établie à 1080 Bruxelles, rue du Comte de Flandre 20, représentée par Madame **Catherine MOUREAUX**, bourgmestre, et Madame **Nathalie VANDEPUT**, Secrétaire f.f, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du ...../...../20..... et stipulant au nom de ladite commune, à ce autorisées en vertu de l'article 109 de la Nouvelle loi communale,

dénommée ci-après « **la Commune** »

et

Monsieur **Yazid AZAOUM**, domicilié à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Chaussée de Gand, 340 – 0044,

dénommé ci-après « **l'Occupant** »

## **IL EST CONVENU ET ACCEPTÉ CE QUI SUIT :**

### **Article 1 : Objet**

La Commune autorise l'Occupant à occuper, aux conditions de la présente convention, les volumes A (excepté les appartements), B, C, D et F, ainsi que la cour (E),

dénommé ci-après « **le bien** ».

Les appartements situés dans le volume A ne font pas l'objet de la présente convention :

L'appartement situé au premier étage gauche (entrée rue de Courtrai 49) fera l'objet d'un bail de courte durée jusqu'au 30 avril 2024 qui sera conclu en faveur de Mme Farida AZAOUM et Mme Amal AZAOUM, avec une gratuité pour les 2 premiers mois à partir de la date de la signature de l'acte.

Les baux concernant les appartements au premier étage droit, au deuxième étage droit, au deuxième étage gauche avant et au deuxième étage gauche arrière, ont été repris par la Commune au moment de la signature de l'acte d'acquisition du bien.

### **Article 2 : Destination du bien**

L'Occupant déclare expressément que la destination du bien ne sera pas modifiée.

La présente convention ne dispense pas l'Occupant de l'obtention des autorisations et attestations de conformité nécessaires à ses activités.

Le bien mis à disposition ne pourra, en aucun cas, tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Il est interdit à l'Occupant de céder ou de transférer en totalité, ou en partie, l'objet du présent contrat sans autorisation préalable de la Commune.

### **Article 3 : Durée**

En ce qui concerne tous les espaces d'atelier des volumes A, B, C, D et F, ainsi que la cour (E), la présente convention d'occupation débutera le jour de sa signature et prendra fin au plus tard le 30 avril 2024, date à laquelle l'Occupant devra avoir libéré les lieux et les avoir remis à la disposition de la Commune.

En ce qui concerne les bureaux 1 et 2, situés au rez-de-chaussée du volume A et d'une surface d'environ 50m<sup>2</sup>, l'Occupant pourra continuer à l'exploiter, et ce pour une durée de 12 mois à partir de la signature de la présente convention, après quoi l'Occupant devra avoir libéré la totalité du bien.

L'Occupant peut à tout moment mettre fin par lettre recommandée à la convention moyennant un préavis de 2 mois prenant cours le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui de la notification.

### **Article 4 : Droit d'occupation temporaire**

La présente convention est consentie et acceptée à titre gratuit, comme convenu lors des négociations sur la vente du bien.

### **Article 5 : 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 resteront au nom de l'Occupant. Les factures de consommations lui seront adressées par le fournisseur et il sera tenu de les honorer.

### **Article 6 : 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, à proportion de la durée de l'occupation temporaire.

Le précompte immobilier est à charge de la Commune.

### **Article 7 : Assurances**

La Commune a souscrit une police d'assurance du type "intégrale-incendie", comprenant une clause d'abandon de recours envers l'Occupant, celui-ci ne doit garantir que ses meubles, ses biens et le recours des voisins et ce, pendant toute la durée de la présente convention.

L'Occupant déclare renoncer à tous recours contre la Commune en cas d'incendie, dégâts des eaux, d'accidents ou pour tous autres motifs quels qu'ils soient, et notamment du chef des articles 1386 et

1721 du Code Civil. Il informera sa compagnie d'assurance de cette renonciation, en lui enjoignant d'en donner expressément acte à la Commune.

En outre, l'Occupant conclura une assurance en responsabilité civile couvrant les dommages aux installations et aux personnes, exonérant la Commune de toute responsabilité et sans recours contre elle.

Il communiquera à la Commune la preuve de souscription des assurances valables et en cours.

### **Article 8 : Entretien, transformations et modifications au bien**

L'Occupant utilise les lieux en bon père de famille, dans le respect de l'article 1728 du Code civil.

L'Occupant est tenu à entretenir le bien mis à disposition et il est responsable des activités exercées sur le bien et des éventuels dommages qui en résulteraient. L'Occupant est tenu d'informer la Commune de tout problème relatif au bien dans les 24h de sa prise de connaissance du problème.

Il est formellement interdit à l'Occupant d'effectuer toute transformation ou tous travaux (d'embellissement, d'amélioration, etc...) dans le bien sans l'accord préalable de la Commune, exprimé par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins.

En cas de manquement à cette disposition, la Commune pourra exiger de l'Occupant en fin de contrat la remise du bien donné en occupation temporaire dans son état premier. L'Occupant ne pourra réclamer aucun dédommagement de ce fait à charge de la Commune.

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 au bien donné en occupation.

Les aménagements du bien imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à la charge exclusive de l'occupant si ces aménagements et transformations interviennent durant l'occupation des lieux par l'occupant.

### **Article 9 : Enregistrement**

L'Occupant est tenu à remplir les formalités d'enregistrement ; les coûts s'y rapportant sont à sa charge.

**Article 10 : Application des lois**

Les droits et obligations réciproques des parties, déterminés par cette convention, sont complétés par la législation belge en ce qui concerne tout ce qui n'est pas repris dans cette convention. En cas de litiges, uniquement les tribunaux de Bruxelles sont compétents.

Ainsi fait et dressé en la Maison communale, ....., rue du Comte de Flandre, n°20, à Molenbeek-Saint-Jean, en trois exemplaires, dont deux originaux pour les parties et une copie libre pour l'Administration de l'Enregistrement.

**Pour la commune de Molenbeek Saint Jean,**

Par ordonnance :

La Secrétaire faisant fonction,

La Bourgmestre,

Nathalie VANDEPUT

Catherine MOUREAUX

**L'Occupant :**

Yazid AZAOUM