

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 Monsieur Jef VAN DAMME, Echevin du service des propriétés communales délégué, assisté de Madame Marijke ALBRECHT Secrétaire adjoint f.f., agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du et en 30 août 2023 vertu de l'article 109 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,

et

De seconde part, l'Association sans but lucratif LA CROIX-ROUGE dont le siège social est situé à 1180 Uccle, rue de Stalle, 96 dont les statuts furent publiés aux annexes du Moniteur Belge le 04 octobre 2018, portant le numéro d'entreprise BE 0462.132.150 représenté par Monsieur HUBLET Pierre en sa qualité d'administrateur et gestion journalière ci-après dénommé « **L'occupant** »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

La Commune déclare être propriétaire d'un immeuble sis à 1080 Bruxelles, rue Tazieaux 45, étant répertorié au Cadastre dans la 2ème Division, Section B1, n°17g4.

Par la présente, la Commune concède à l'Occupant le droit d'occuper au rez-de-chaussée les locaux suivants:

En occupation privative :

- Les locaux situés le long de la rue Tazieaux (un accueil et deux bureaux)

En occupation partagée avec l'antenne de quartier « étangs noirs »

- La salle de réunion et les sanitaires

La convention est exclue du champ d'application du Code bruxellois du Logement car l'immeuble n'est pas affecté à l'habitation.

ARTICLE 2 : DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 9 ans. Elle prend cours au 01 juillet 2023 et se termine le 30 juin 2030.

Les deux parties auront la faculté de renoncer à la présente convention à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois, devant être notifié par lettre recommandée.

Ce préavis débute le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le préavis est notifié.

ARTICLE 3 : AFFECTATION

Par le bien en question, les locaux mis à disposition de l'occupant sont destinés à tenir des permanences « Croix-Rouge » et des cours de secourisme.

L'Occupant s'interdit d'accomplir sur les lieux 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'infrastructure et le matériel en question sont mis à la disposition de l'Occupant qui les utilisera pour l'accomplissement de ses missions statutaires.

ARTICLE 4 : INTERDICTIONS

Il lui est interdit de procéder sous- occupation totale le bien immeuble en question. La sous- occupation partielle reste possible pour autant que les missions statutaires du sous-locataire soient dans la continuité de celles de l'occupant telles que visées à l'article 3.

La sous-occupation partielle ne peut avoir lieu qu'avec l'accord préalable de la Commune, exprimé par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins et ne peut en aucun cas dépasser la durée de la convention d'occupation restant à courir.

Tous faits survenant lors de la sous- occupation relèvent de la responsabilité exclusive de l'Occupant et du sous-locataire.

Par ailleurs, aucun bail de résidence principale ne peut être consenti sur les lieux ainsi mis à disposition.

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

En fin de contrat, les lieux doivent être remis libres de toute occupation à la Commune.

En cas de manquements aux dispositions du présent article, l'Occupant ne pourra pas exercer de recours en fin de contrat contre la Commune et devra répondre seule envers les tiers de toute demande d'indemnisation que ces derniers lui adresseraient.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Les lieux et le matériel sont mis à la disposition de l'occupant dans l'état où ils se trouvent, bien connus de ce dernier qui déclare les avoir visités et examinés dans tous les détails.

Un reportage photographique a déjà été réalisé contradictoirement par un géomètre communal accompagné d'une personne déléguée par l'occupant à cette occasion, lors de la prise de possession du lieu le 01/07/2014 .

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

ARTICLE 6 : DROITS D'OCCUPATION

L'occupation des locaux est accordée à l'Occupant à titre gratuit.

ARTICLE 7 : CAUTION

A titre de garantie par l'Occupant de l'entière exécution de ses obligations, celle-ci versera à la Commune, à dater de la signature de la présente, la somme de **500 EUR**.

Les intérêts produits par cette somme feront partie intégrante de la caution, sans que soit nécessaire une indexation de celle-ci.

Cette somme sera restituée à l'Occupant après la réalisation de l'état des lieux de sortie, sous déduction des sommes éventuellement dues suite aux éventuels dommages causés au bien et constatés dans l'état des lieux de sortie.

La caution ne pourra être affectée par la Commune au paiement des droits d'occupation échus ou charges quelconques même à la demande de l'Occupant.

L'Occupant aura la faculté de déposer cette caution sur un compte ouvert auprès de l'organisme financier de son choix à condition qu'elle soit libérable en fin d'occupation à la seule demande écrite de la Commune et nonobstant toute éventuelle opposition.

ARTICLE 8 : TRANSFORMATIONS

L'Occupant peut, en observant les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), exécuter les travaux qui sont nécessaires pour le bon fonctionnement de ses activités prévues à l'article 3, sous réserve de l'obtention et à ses frais des autorisations adéquates (Permis d'Urbanisme et Permis d'Environnement).

Ces travaux concernent toutes les prestations qui sont nécessaires pour accueillir les clients-collaborateurs dans un intérieur adapté et plus précisément, les travaux de menuiserie, l'électricité, l'équipement sanitaire, les travaux de peinture, le revêtement de sol, l'éclairage et les travaux d'ameublement.

Au terme de la présente convention, l'Occupant ne pourra en aucun cas réclamer à la Commune le remboursement de quelconque frais liés au rafraîchissement des lieux et de remise en conformité des lieux.

Suite à l'état des lieux d'aménagement, il est formellement interdit à l'occupant d'effectuer toute transformation ou tous travaux (d'embellissement, d'amélioration, etc...) dans les locaux visés à l'article 1^{er}, sans en avoir préalablement et par écrit demandé l'autorisation à la Commune. Cette dernière exprimera sa décision par écrit et par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins.

A la fin de la convention d'occupation les travaux feront partie intégrante du bâtiment. Dès lors, la Commune en deviendra propriétaire de plein droit, sans aucune opposition possible de l'occupant qui ne pourra en réclamer la moindre compensation financière ou remboursement à charge de la commune.

En cas de manquement à cette disposition, la Commune pourra, en fin de contrat, soit réclamer à l'Occupant la remise des lieux dans leur état premier soit, décider de garder le bien tel que modifié par l'Occupant. L'Occupant ne pourra réclamer aucun dédommagement de ce fait à charge de la Commune.

Les aménagements des lieux imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à la charge exclusive de la Commune.

ARTICLE 9 : IMPOSITIONS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune ou toute autre autorité publique seront pris en charge par l'occupant, et ce compris le précompte immobilier au prorata d'occupation.

Le précompte immobilier est, quant à lui, à charge de la Commune.

ARTICLE 10 : CONSOMMATIONS

L'Occupant supporte les frais pour consommation d'eau, de chauffage et d'électricité. Aucun autre frais lié à la maintenance du bâtiment ne peut être porté en compte de l'Occupant.

L'Occupant versera tous les mois par anticipation, la somme de 150,00 Euros correspondant au forfait de charges, sur le compte **IBAN BE 71 0960 0016 9769** de la Commune avec la communication structurée **+++088/5012/46784+++.**

ARTICLE 11 : ENTRETIEN

Les lieux seront entretenus dans la limite du cadre de l'utilisation des locaux par l'Occupant, en bon père de famille.

L'Occupant veillera au respect des prescriptions légales relatives aux consignes de sécurité et d'évacuation du bâtiment.

L'Occupant occupera les lieux en bon père de famille et maintiendra les lieux en état de propreté. Elle s'acquittera du nettoyage des zones partagées avec l'antenne de quartier.

La commune fera entretenir à ses frais exclusifs la chaudière et les appareils de chauffage une fois l'an. La Commune assurera les réparations occasionnées par l'usage normale et la vétusté de ces appareils.

L'Occupant fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause. Elle fera réparer à ses frais les dégâts occasionnés lors d'un vol et d'actes de vandalisme.

La commune fera entretenir tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité. Elle fera aussi entretenir les installations sanitaires et les conduits de décharge, les installations de sonnerie, , alarme, etc.

L'installation de détection intrusion est commune à l'Occupant et à l'antenne de quartier. La commune se chargera des entretiens et raccordements nécessaires.

Un patch panel est mis a disposition de l'Occupant. Il est partagé avec l'antenne de quartier. Les raccordements au réseau téléphonique et internet, ainsi que leur consommation, est à charge de l'Occupant.

L'Occupant préservera les conduits de distribution et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts, corniches et gouttières relatifs aux locaux mis à sa disposition ne soient pas obstrués.

L'Occupant est tenue d'informer la Commune aussitôt que possible en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement des services et appareils desservant les lieux occupés. A défaut, elle supportera elle-même les frais de réparation ou de remplacement du matériel concerné.

Il veillera à préserver les installations contre les effets et dégâts liés au gel et sera attentif à ce que les installations sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

La Commune, de son côté, est tenue d'effectuer à sa charge les grosses réparations au sens du Code civil

ainsi que tous remplacements et réparations relatifs aux techniques spéciales, sauf en cas de dégradation commise par l'Occupant ou ses partenaires.

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

L'Occupant devra tolérer les travaux de réfection, de réparation et de sécurisation alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

ARTICLE 12 : ASSURANCES

L'Occupant et ses partenaires sont tenus de souscrire aux assurances suivantes pour toute la durée de la présente convention et de ses éventuelles prolongations :

- une assurance contre le vol et le vandalisme du bien donné en occupation ;
- 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 octroyée à l'Occupant en vertu du présent contrat ;
- une police d'assurance responsabilité civile exploitation si ses activités le nécessitent ;
- une assurance responsabilité civile objective en application de la loi du 30 juillet 1979, relative à la prévention des incendies et explosions dans les établissements habituellement accessibles au public si ses activités le nécessitent, conformément aux arrêtés royaux des 28 février 1991.

L'Occupant et ses partenaires assureront à leur valeur les objets meubles et autres biens propres se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie.

L'Occupant et ses partenaires s'engagent en outre à assurer tout son personnel contre les accidents du travail.

L'Occupant devra fournir à la Commune, au plus tard le jour de la signature de la présente convention par toutes les parties, la preuve de la souscription aux couvertures d'assurances imposées par la présente convention.

L'Occupant devra en outre pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune et à tout le monde une fois par an.

La Commune, propriétaire du bâtiment, souscrira une police du type « incendie » couvrant notamment le risque incendie, dégâts des eaux et bris de vitrage. Elle s'engage à prévoir au niveau de cette police une clause d'abandon de recours en faveur de l'Occupant, le cas de malveillance excepté ».

ARTICLE 13 : DROIT DE VISITE

La Commune, ses représentants et les personnes qui disposent d'une autorisation de la Commune, ont le droit de visiter les lieux à tout moment, moyennant un avertissement donné 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 : INFORMATIONS À DONNER A LA COMMUNE

L'Occupant informera sans délai la Commune de toutes déficiences, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité des lieux impliquant de toute urgence l'exécution de grosses réparations incombant à un propriétaire.

A défaut d'avoir accompli toutes les diligences voulues pour informer la Commune de ces situations d'urgence, elle ne pourra exercer de recours contre la Commune pour obtenir le versement d'indemnités pour la réparation de tout préjudice qu'elle pourrait encourir du fait d'un sinistre consécutif à de telles situations.

L'Occupant devra tolérer les travaux de réfection, de réparation et de sécurisation alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

L'Occupant s'engage envers à la Commune à donner accès aux locaux techniques, au besoin et de ne pas gêner l'accès.

ARTICLE 15 : PERMIS D'EXPLOITATION

L'occupant est tenu de se munir, durant toute la durée de la présente convention, de tous permis et/ou autorisations relatifs à l'activité de son occupation et d'en fournir la preuve à la commune le cas échéant.

ARTICLE 16 : ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

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.

Les deux parties s'engagent à en assurer l'entière exécution de bonne foi.

Fait en quatre exemplaires à Molenbeek-Saint-Jean, le2023, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour l'Occupant,

L'administrateur,

Pour la Commune,

Par ordonnance,
Le Secrétaire f.f,

Pour la Bourgmestre,
L'Echevin des propriétés communales,

Marijke ALBRECHT

Jef VAN DAMME.