

CONVENTION D'OCCUPATION D'UN SITE SPORTIF

Entre :

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 la Bourgmestre, Madame Catherine MOUREAUX, Monsieur Jef VAN DAMME, Echevin, assistée de Madame Marijke AELBRECHT en sa qualité de Secrétaire f.f. et en vertu de l'article 109 de la Nouvelle Loi communale ainsi que par une délibération du conseil communal approuvant les termes de la présente convention, ci-après dénommée « **La Commune** »,

Ci-après dénommée « la commune »

ET :

L'ASBL Tennis Club « Le chalet » dont le siège social est établi à Molenbeek, rue Charles Malis 1 et valablement représentée par Mr Pascal DUQUESNE agissant en tant que Président et administrateur délégué, et Mme Liliane SCHANDENE, Secrétaire et administrateur, de ladite ASBL ;

Ci-après dénommée « l'occupante »

* * *

II EST EXPOSE CE QUI SUIT :

La présente convention porte sur l'occupation par l'occupante mieux identifiée ci-dessus du site sportif situé à 1080 Bruxelles, rue Charles Malis, 1 (mieux identifié via un plan à joindre à la présente convention).

L'occupante souhaite procéder à des investissements à court terme et a dès lors besoin d'un contrat afin de rassurer les banques et investisseurs potentiels sur la pérennité de son occupation du site sportif ;

La présente convention a dès lors pour objet de régir les relations contractuelles devant intervenir entre les parties **une fois que l'occupante aura réglé à la commune les montants qu'elle reste lui devoir, à savoir une somme de 62.148,98 €**

II EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

La commune met à la disposition de l'occupante, qui accepte, un site sportif situé à 1080 Bruxelles, rue Charles Malis, 1 (à mieux identifier au moyen d'un plan) dans l'état dans lequel il se trouve, bien connu de l'occupante.

Article 2 : Destination

Les lieux faisant l'objet de la présente convention ont pour vocation de rester un club de tennis exploité prioritairement au bénéfice des Molenbeekois.

Les lieux sont principalement destinés à être utilisés comme un lieu de sport et de détente familiale, ouvert à toutes et à tous, ouvert sur le quartier et pratiquant des prix démocratiques afin de garantir l'accessibilité au plus grand nombre.

Article 3 : Durée

La convention a pour but de confier (à la décharge financière complète de la commune) l'occupation, l'exploitation, l'entretien et les travaux de rénovation à l'occupante pour une durée de **15 ans** prenant cours **de commun accord le 1^{er} novembre 2022** ;

Article 4 : investissements – travaux – entretiens

L'occupante aura un droit d'occupation et de jouissance exclusif des infrastructures à l'exception de ce qui est **prévu au point concernant la cohabitation avec le club « Sport en Spel »**.

L'occupante sera responsable de tout l'entretien, grand ou petit, des infrastructures qu'elle gère et ne pourra en aucune manière répercuter des frais de quelque nature que ce soit à la commune.

Tout investissement lourd, utile ou nécessaire sera également à charge de l'occupante qui ne pourra pas en obtenir le remboursement auprès de la commune.

L'occupante devra tenir informée la commune de toutes les interventions sur les installations et infrastructures faisant l'objet de la présente convention.

Toutes les interventions de firmes externes se feront sur base d'une mise en concurrence ; la commune s'engageant à aider l'occupante à trouver des subsides éventuels si sa collaboration est nécessaire.

Pour tout investissement qui modifie de façon importante l'aménagement des lieux, qui nécessite un permis d'urbanisme ou qui dépasse le montant de 10.000,00 €, un accord écrit et préalable de la commune sera nécessaire.

Toute intervention d'ordre technique se fera sur base d'appel à concurrence et les dossiers y afférents seront tenus à la disposition de la commune.

Toutes les installations fixes nouvellement créées deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété de la commune à l'échéance de la présente convention.

L'occupante s'engage à réaliser durant la durée de la présente convention pour un montant équivalent à la diminution des loyers, les investissements annexés à la présente convention (**cf. annexe 1**)

L'occupante reprend à sa charge toutes les assurances souscrites par la commune pour les infrastructures. La commune s'engage à fournir les informations utiles à cette fin.

Article 5 : Loyers - charges d'occupation

L'occupation est consentie selon un loyer progressif destiné à amortir les investissements de l'occupante.

Le loyer de base indexé de 4362,33 euros sera adapté selon les formules suivantes (à condition de recevoir les preuves d'investissements au moins équivalentes à la diminution du loyer de base), à savoir :

- pour les première, deuxième et troisième année : 1.000,00 € avec indexation annuelle ;
- pour les quatrième, cinquième et sixième année : 3.000,00 € avec indexation annuelle ;
- pour les années sept à 15 : 5.000,00 € avec indexation annuelle ;

L'indexation annuelle se fera par rapport à l'indice du mois d'octobre 2022 (soit celui du mois qui précède l'entrée en vigueur de la présente convention).

Article 6 : Compteurs d'énergie

Les index relevés aus'élèvent à :

- Index gaz : .:
- Index électricité :
- Index eau :

Article 7 : Etat de l'immeuble

Le bien immeuble est mis à disposition dans l'état où il se trouve avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes et non-apparentes, sans qu'il puisse être demandé une indemnité au propriétaire du chef de vices quelconques, apparents ou non-apparents du bien mis à disposition.

L'occupante assume ainsi entièrement toute responsabilité du point de vue des installations ainsi que infrastructures, à l'entière décharge du propriétaire, en ce compris toutes les conséquences sur le plan juridique, administratif et de la sécurité.

L'occupante déclare avoir pris connaissance des lieux, des infrastructures et des installations, de leur état et confirme parfaitement connaître son état.

Article 8 : Cession et sous-location

L'occupante ne peut céder la présente convention sans l'accord écrit et préalable de la commune.

L'occupante pourra sous-louer ponctuellement ou structurellement une partie des infrastructures à des tiers à condition que cette sous-location rentre dans les objectifs fixés dans la présente convention à intervenir entre les parties.

L'occupante s'engage à transmettre à la commune tous les contrats de sous-location dépassant la durée de 24h.

Article 9 : Dispositions particulières

1.l'occupante gèrera un restaurant dans son clubhouse qui est ouvert à tous selon les conditions horeca traditionnelles. L'occupante s'assurera d'être en possession de tous les permis et assurances nécessaires.

2.la présente convention fixe une cohabitation sur le site entre l'occupante et le club « Sport en Spel ». Le club « Sport en Spel » aura accès aux terrains dans **les conditions identiques à celles des dernières années et ce, tels qu'elles sont fixées dans l'annexe 2.**

Une augmentation suivant l'indice santé, index de base 1^{er} octobre 2022, est permise. Une dérogation à ces principes par accord mutuel et écrit entre Sport en Spel et le chalet est possible.

3.le logo de la commune sera ajouté à toutes les communications extérieures de l'occupante ;

4.les inscriptions pour les joueurs domiciliés dans la commune de Molenbeek Saint Jean seront traitées de manière prioritaire ;

5.l'occupante s'engage à proposer des partenariats permanents aux écoles et au CPAS de la commune afin de développer des projets pour ouvrir le tennis au plus grand nombre ;

6.l'occupante s'engage à faire le nécessaire pour ouvrir une section de tennis en chaise roulante ;

7. une fois par an, faisant suite à l'assemblée générale des membres, le rapport d'activités sera communiqué à la commune et précisera notamment : la situation des investissements budgétisés à la signature de la présente convention et la situation sportive et les actions mises en œuvre ;

8.un comité de suivi commune-occupante se réunira au moins une fois par an pour évaluer la convention.

Un pv de suivi sera établi.

9. En cas de manquements graves (mêmes partiels) à l'une de ses obligations, les parties pourront mettre l'autre partie en demeure par lettre recommandée. Si la partie défaillante n'a pas remédié aux manquements dans les 3 mois de l'envoi du recommandé, l'autre partie pourra mettre fin unilatéralement à la convention moyennant un préavis de 3 mois.

10.l'occupante reconnaît devoir à la commune un montant à titre d'arriéré de loyers et charges de 62.148,98 €.

Les parties conviennent que l'occupante pourra rembourser cet arriéré selon les modalités suivantes : 100% pour le 30/09/23 au plus tard.

Les parties conviennent que si l'occupante ne règle pas sa dette avant l'échéance, la commune pourra mettre immédiatement fin à cette convention aux torts de l'occupante.

Article 10 : Nuisances

L'occupant occupera le bien mis à disposition en bon père de famille.

L'occupant ne peut par ses faits et gestes d'aucune manière constituer une nuisance pour le voisinage, que ce soit de jour ou de nuit.

En cas de plainte du voisinage, l'occupant s'engage à cesser toute activité qui causerait des nuisances aux voisins, de quelque manière que ce soit.

Article 11 : Assurances

L'occupante devra couvrir au moyen d'une assurance la responsabilité qui lui incombe en cas d'incendie conformément au Code civil. Il devra également contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile ainsi que celle de toute personne présente dans les lieux.

La police d'assurance devra prévoir un abandon de recours contre la commune.

Les copies des deux polices d'assurance (« occupante » et RC) doivent être produites à première demande du propriétaire. Le défaut d'assurance entraîne la résiliation de plein droit de la convention.

Article 12 : Litige

En cas de litige relatif à la conclusion, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les juridictions de l'arrondissement de Bruxelles sont seules compétentes, en langue française et moyennant application du droit belge uniquement.

Article 13 : Enregistrement

L'occupante se chargera de procéder aux formalités d'enregistrement de la présente convention et en assumera les frais.

* * *

Fait en trois exemplaires dont un destiné à l'enregistrement , à Bruxelles, en date du dont chaque partie déclare avoir reçu le sien.

Pour l'occupante ,

Pour la commune,

Pascal DUQUESNE et Liliane SCHANDENE Catherine MOUREAUX et Jef VAN DAMME Marijke AELBRECHT

Président

Secrétaire

Bourgmestre

Echevin

Secrétaire ff

Annexe 1

Liste des investissements

Réparation bulle terrain nr 6	€ 50.000
Changement des néons en LED	€ 30.000
Club house - mise aux normes système électrique	€ 15.000
Citerne récupération eau de pluie	€ 10.000
Batteries pour optimiser l'exploitation des panneaux solaires	€ 30.000
Changement 2 aérothermes (chauffage) terrains	€ 14.000
Bulles amovibles hiver sur terrains 2-3	€ 150.000
Club house - rénovation corniche, murs extérieurs, vitres	€ 25.000
	€ 324.000

Annexe 2

Référence grille 2021

HEURES DE COURS HEBDOMADAIRES VZW SPORT EN SPEL

20 semaines du 1er octobre au +/- 20 mars – Pas de leçons mais des stages indoor durant les vacances d'automne, de nouvel an et de carnaval et deux semaines à Pâques.
+ 10 semaines immédiatement après les vacances de Pâques jusqu'aux grandes vacances.
Prix indoor d'octobre à mars : 15 euros/h
Prix outdoor d'avril à septembre : 10 euros/h

Séries de cours 46h par semaine, 30 semaines par an		
<u>Mardi</u>		
TERRAIN 9	TERRAIN 7	TERRAIN 11
de 16h30 à 21h30	de 18h30 à 20h	de 20h à 22h
<u>Mercredi</u>		
TERRAIN 9		
de 14h à 19h		
<u>Jeudi</u>		
TERRAIN 10	TERRAIN 6	
De 17h à 20h	de 20h à 22h	
<u>Vendredi</u>		
TERRAIN 11		
De 16h30 à 21h30		
<u>Samedi</u>		
TERRAIN 9	TERRAIN 10	
De 9h à 17h	De 9h à 17h	
<u>Dimanche</u>		
TERRAIN 8	TERRAIN 9	
De 9h à 14h	De 11h à 12h	

Stages INDOOR au CHALET, Toujours deux espaces dans le grand hall (TERRAINS 8, 9, 10, 11) pendant une demi-heure, tous les jours ouvrables de 13h à 14h30.