

# ANNEXE 4 : PROJET DE CONVENTION

## CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE

### Entre d'une part:

La Ville de Bruxelles représentée par Mme. Lydia MUTYEBELE NGOI, Echevine, et M. Olivier VERSTRAETEN, Directeur de la Régie foncière, agissant pour et au nom de la Régie foncière des propriétés communales et suivant la délibération du Conseil communal du 23 septembre 2002 relative à la création de la Régie et les statuts y relatifs (approuvée par notification de la Tutelle du 12 novembre 2002) et en exécution de la décision du Conseil Communal de la Ville de Bruxelles du xxx.

ci-après dénommée « **la Régie** » agissant en sa qualité de propriétaire,

### Et d'autre part :

xxx ayant son siège social xxx, constituée le xxx sous le n° d'entreprise xxx, ici valablement représentée par xxx.

ci-après dénommée « **xxx** » en tant qu'occupant,

### Préambule

La Régie foncière de la Ville de Bruxelles est propriétaire de la parcelle 21818F0017/00T008.

La présente convention a pour objet l'occupation temporaire du local sis 2 Avenue des Pagodes à 1020 Bruxelles

En date du xxx, le Collège des Bourgmestre et Echevins a attribué l'occupation temporaire à xxx.

Dans l'attente de la redéfinition du site (ancienne pompe à essence) et afin d'éviter les risques liés à sa vacance prolongée (parking sauvage, dépôts de déchets...) - il est convenu d'autoriser xxx à occuper les lieux, temporairement, et dans l'intérêt des deux parties selon les dispositions suivantes :

### Article 1. Objet de la mise à disposition des lieux

La présente convention porte sur la mise à disposition du local sis Avenue des Pagodes 2 à 1020 Bruxelles par le propriétaire à xxx. Le bâtiment est occupé à des fins de xxx. L'occupant s'engage à respecter toutes les dispositions administratives en vigueur afin de réaliser les activités souhaitées. L'occupant ne pourra pas modifier l'objet de cette mise à disposition des lieux sans l'accord préalable écrit de la Ville de Bruxelles, ce qui impliquerait éventuellement une adaptation des modalités et conditions de la présente convention.

Le propriétaire met à disposition de l'occupant, qui accepte, le bâtiment sis Avenue des Pagodes 2 à 1020 Bruxelles. La mise à disposition porte sur le bien dans l'état dans lequel il se trouve à la signature de la présente convention et tel qu'il est délimité au plan annexé à la présente convention, plan qui en fait partie intégrante.

La présente convention n'accorde à l'occupant aucun droit en dehors des limites de cette mise à disposition du bien par le propriétaire. Le droit subjectif de l'occupant se limite par conséquent à une utilisation purement précaire. L'occupant reconnaît dès lors expressément que la présente convention n'a pas fait naître de droits locatifs, de quelque nature que ce soit.

### Article 2. Etat des lieux

xxx déclare accepter les lieux dans l'état où ils se trouvent, qu'il connaît bien pour avoir visité le bien. Un état des lieux sommaire contradictoire en présence des deux parties, sans frais, sera établi entre les parties avant la mise à disposition et annexé à la présente convention de mise à disposition. Cet état des lieux comportera un relevé des indices des compteurs.

La Régie ne fournit aucune garantie relative notamment à la conformité des installations. L'occupation se fait aux risques et périls de l'occupant.

### Article 3. Durée d'occupation

L'occupation du bâtiment commencera le jour de la signature de la présente convention pour se terminer de plein droit **1 an plus tard**. A la fin de cette période, la possibilité de prolongation sera évaluée selon l'évolution des études de redéfinition du site. L'occupant devra notifier sa volonté de prolonger l'occupation au minimum 3 mois avant la date de fin. Cette prolongation éventuelle sera soumise à la Ville de Bruxelles, elle ne peut être garantie au moment de la signature de la présente convention. Le cas échéant, un avenant à la convention sera rédigé afin de préciser la durée de la prolongation.

#### **Article 4. Cession ou sous-convention d'occupation**

La cession/sous-location éventuelle de tout ou partie des droits conférés par la présente convention est interdite pendant toute la durée de l'occupation sauf motivation acceptée au préalable par la Ville de Bruxelles.

#### **Article 5. Indemnité d'occupation**

L'occupation est autorisée sur base du paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de xxx EUR versée par l'occupant sur le compte de la Régie foncière portant le n° BE98 0971 2088 1093.

#### **Article 6. Charges et taxes**

La totalité des charges est aux frais de l'occupant.

Sont donc à charge de l'occupant :

- Les frais relatifs au paiement des charges (eau, électricité, gaz le cas échéant) ;
- Les frais de nettoyage, d'aménagement et d'entretien ;
- Les frais éventuels de raccordement, d'abonnement et d'usage du téléphone et d'internet ;
- Le précompte immobilier.

Les compteurs d'eau, gaz et électricité sont transférés au nom de l'occupant.

Sont à charge du propriétaire :

- Les taxes et impôts relatifs à l'immeuble en dehors des surfaces objet de la présente convention.

#### **Article 7. Assurances**

xxx s'engage à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies les polices d'assurances couvrant l'intégralité de leurs responsabilités au titre de leur utilisation et de leur jouissance du local.

Pour ce faire, l'occupant justifiera auprès de la Régie du paiement des primes d'assurances suivantes :

##### **A. Risques d'incendie et dégâts par eau**

Pendant toute la durée de la convention de mise à disposition - xxx:

- est tenu de contracter une assurance couvrant ses biens, les agencements fixes et les embellissements installés par lui y compris, ainsi que le recours des tiers ;
- déclare renoncer sans réserve à tout recours contre la Régie sur base de la responsabilité matérielle qui pourrait en résulter.

##### **B. Risques d'utilisation**

Lors de la signature de la présente convention - xxx fournira la preuve qu'une assurance couvrant sa responsabilité civile, tant celle découlant des obligations de la présente convention, que celle résultant de son utilisation, a été souscrite auprès d'une compagnie de droit belge.

La police devra contenir une clause par laquelle la compagnie contractante reconnaît avoir pris connaissance de la présente convention et que tous les risques et obligations en résultant sont garantis.

En outre, une clause devra prévoir que la compagnie s'engage à informer la Régie foncière de toute modification, suspension, résiliation de la police et à n'en faire usage qu'un mois après la notification ainsi faite à la Régie.

Une copie certifiée conforme des polices sera remise à la Régie dans le mois de la signature de la présente convention.

A défaut, la Régie peut mettre un terme sans préavis à cette convention.

#### **Article 8. Visites des lieux**

Le propriétaire est autorisé à visiter / faire visiter son bâtiment. Les visites se feront moyennant un avertissement fait à l'occupant, au minimum 3 jours avant la visite, par courrier électronique envoyé à l'adresse xxx.

#### **Article 9. Interventions dans le bâtiment**

1. Les interventions dont il est fait mention sont celles qui doivent être réalisées pour le compte de la Régie dans le cadre des études de réhabilitation du bâtiment.
2. La Régie peut à tout moment planifier des interventions. xxx sera prévenue par courrier électronique à l'adresse xxx des interventions planifiées ainsi que de leur durée, dès programmation par la Régie et au minimum 1 semaine avant l'intervention.

En cas d'activités particulières planifiées par les occupants et manifestement incompatibles avec ces interventions, la Régie acceptera un délai supérieur raisonnable dans la mesure du possible.

L'occupant devra supporter ces interventions et les inconvénients potentiels qui en découlent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de l'indemnité d'occupation.

3. Dans le cadre de ces interventions, la Régie veillera à causer le moins de désagrément possible pour permettre un usage le plus normal possible du bâtiment.

#### **Article 10. Transformations, rénovations, travaux**

xxx a l'obligation d'entretenir le bâtiment et de le préserver des dégradations. Dans ce cadre, il veillera entre autres à préserver du gel les tuyaux d'eau et appareils sanitaires. Le système de chauffage le plus sûr et le plus adapté sera choisi en fonction du bâtiment, avalisé par la Régie ou la compagnie d'assurance de l'occupant.

xxx peut réaliser des travaux de transformation ou de rénovation du bâtiment qui sont nécessaires à l'exercice de ses activités, à ses frais, sous réserve de l'**accord écrit et préalable de la Régie foncière**. A cette fin, xxx fera parvenir à la Régie préalablement la liste ainsi qu'un descriptif des travaux envisagés. Cet accord n'est pas nécessaire pour les travaux d'entretien. xxx s'engage à s'assurer de l'obtention de toutes autorisations à ces fins en ce compris, le cas échéant, les permis d'urbanisme et/ou d'environnement requis, et à respecter la salubrité, la stabilité et l'esthétique initiale des bâtiments.

#### **Article 11. Fin de la mise à disposition**

Chacune des parties peut mettre fin anticipativement à la présente convention, unilatéralement et sans avoir à justifier d'un motif quelconque, sans aucune indemnité à payer, moyennant un préavis de 3 mois, donné par lettre recommandée à la poste, la date du cachet postal faisant foi du départ du délai.

Au cas où un vice caché ou un défaut de stabilité empêcherait la poursuite de l'occupation, il serait mis fin à la présente convention sans indemnité de part ou d'autre .

La Régie pourra résilier en tout temps la présente convention en cas de manquement de xxx aux obligations en découlant, en cas de non-respect de l'objet de la convention de mise à disposition et son affectation tel que repris à l'article 1 de la présente convention.

Cette résiliation interviendra de plein droit après l'envoi d'une mise en demeure par courrier recommandé resté sans réaction pendant une durée de 30 jours.

## **Article 12. Responsabilité de l'occupant**

xxx sera entièrement responsable des conséquences de l'occupation du bâtiment. Elle exonère la Régie de toute responsabilité à cet égard et est tenue de garantir cette dernière contre toute action qui pourrait lui être intentée du chef de l'exécution de la convention de mise à disposition des lieux et des accidents qui pourraient en résulter.

## **Article 13. Restitution des lieux**

Un état des lieux sommaire de sortie contradictoire en présence des deux parties sans frais sera établi. xxx restituera les lieux dans l'état dans lequel ils ont été mis à disposition, ou dans l'état où ils se trouvent après les interventions autorisées par la Régie, et sans que la Régie ait à supporter des charges ni d'obligations résultant de son occupation. Les transformations, rénovations, améliorations et/ou aménagements seront acquis à la Régie sans indemnité. Si l'état des lieux de sortie laisse apparaître que le bien a été dégradé, l'occupant sera tenu de dédommager la Régie à concurrence des dégâts constatés.

## **Article 14. Droit commun**

Pour tous les cas non expressément prévus par la présente convention de mise à disposition, les dispositions du code civil seront d'application ainsi que les lois, arrêtés et règlements qui sont ou seront en vigueur, à l'exclusion cependant de la réglementation sur le bail de résidence principale et les baux commerciaux.

## **Article 15. Tribunaux compétents en cas de litige**

Toute contestation résultant directement ou indirectement de la présente convention ressortit à la compétence exclusive des cours et tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

## **Article 16. Dispositions générales**

1. Les parties exécuteront la présente convention de bonne foi.
2. La nullité d'une clause n'empêche pas la nullité de l'ensemble de la convention.

Fait à Bruxelles, le xxx xxx 202x, en 2 exemplaires, chaque partie ayant retiré le sien.

**Pour la Régie,**

Lydia MUTYEBELE NGOI

Olivier VERSTRAETEN

Echevine

Directeur de la Régie foncière

**Pour l'occupant,**

xxx

xxx

\*

## **Annexe 1 : plan des zones couvertes par la présente convention**

xxx

## **Annexe 2: état des lieux sommaire**

xxx