



**CONVENTION DE MISE À DISPOSITION À TITRE PRÉCAIRE DES LOCAUX SIS AVENUE ARBRE BALLON 3, 1020 BRUXELLES, VISANT À ACCUEILLIR TEMPORAIREMENT LA BIBLIOTHÈQUE FERNAND BRUNFAUT DE LA VILLE DE BRUXELLES**

**R.21.11.1238 CBA/CBA DU 08/11/2021**

ENTRE,

La **S.C. « LE FOYER Laekenois » - LAKENSE HAARD »**

ayant son siège, Avenue de l'arbre ballon 5A 1020 Bruxelles, valablement représentée par Madame Liesbet Temmerman, en qualité de Présidente et Monsieur Christophe Pourtois, en qualité de Directeur général

Ci-après dénommée « Le Foyer » ( Le propriétaire )

ET

la Ville de Bruxelles, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent Monsieur P. Close Bourgmestre, Madame F. Hariche, Echevine de l'Instruction publique et Monsieur Luc Symoens, Secrétaire de la Ville en exécution d'une décision du Conseil Communal du..... laquelle n'a pas fait l'objet d'une mesure de tutelle générale.

ci-après dénommée « la Ville » ( l'occupant ).

**PREAMBULE**

Entendu qu'actuellement la Bibliothèque de la Ville de Bruxelles se trouve au pied de l'immeuble 3 de la Cité Modèle ;

Entendu que cet immeuble va être rénové intégralement. La bibliothèque doit être transférée dans d'autres locaux afin de maintenir ses activités ;

Entendu que le Foyer dispose d'un local dans le même périmètre et pouvant accueillir temporairement les activités de la bibliothèque ;

Entendu que le Foyer a marqué son accord pour mettre à disposition de la Ville le local dont mention en rubrique.

*Il a été convenu ce qui suit :*

**ARTICLE 1 – OBJET**

Le Foyer est propriétaire d'un complexe commercial situé à 1020 Bruxelles, Avenue de l'Arbre Ballon 3 (Cité Modèle). Suite à la fin d'occupation d'un des espaces, le Foyer met à disposition de la Ville, qui accepte, l'espace d'une superficie totale brute d'environ 78 m<sup>2</sup>, composé d'un local polyvalent,



d'une kitchenette et d'un wc (cfr. Annexe1 ci-jointe).L'espace mis à disposition fait partie d'un complexe commercial composé de plusieurs bâtiments.

Les parties communes des différentes entités commerciales du complexe sont constituées : d'un parking d'environ 3000 m<sup>2</sup> avec barrière, de zones vertes et de voies d'accès internes au site, de l'installation électrique.

## **ARTICLE 2 – DESTINATION**

L'espace mis à disposition est destiné à accueillir les activités de la Bibliothèque de la Ville.

Aucune autre affectation ne peut être apportée par l'occupant sans l'accord préalable et écrit du Foyer qui pourra toujours la refuser sans devoir en justifier les motifs et sans que l'occupant ait un recours quelconque du chef de ce refus.

Il est expressément convenu que l'affectation des lieux à l'usage convenu constitue une condition essentielle de la présente convention sans laquelle le Foyer n'aurait pas contracté.

## **ARTICLE 3 – DUREE**

La présente mise à disposition est consentie pour une durée indéterminée, qui prend cours à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2021.

La fin de la mise à disposition de cet espace dépendra de l'état d'avancement de la construction et de la livraison du pavillon destiné à accueillir la Bibliothèque à terme.

Il pourra être mis fin à cette mise à disposition moyennant un délai de préavis de deux mois prenant cours le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié. La notification du congé-renon se fera par lettre recommandée.

## **ARTICLE 4 – LOYER – CHARGES LOCATIVES**

La présente mise à disposition est consentie à titre gracieux. L'occupant ne sera pas redevable de loyer.

Le Foyer s'engage à prendre en charge le précompte immobilier. En contrepartie, l'occupant paiera à l'entière décharge du Foyer toutes les autres charges.

L'occupant paiera directement aux fournisseurs ses consommations d'eau et d'énergie de toute nature sans intervention du Foyer.

L'occupant supportera sa quote-part dans les charges communes. Cette quote-part est de 3,53%.



**Par charges communes, on entend :**

- Tous les frais d'entretien, relatifs à une partie commune des différentes entités commerciales du complexe, telle que décrite à l'article 1.

**ARTICLE 5 – ETAT DES LOCAUX – TRAVAUX**

L'occupant déclare avoir visité les locaux et accepte de l'occuper en l'état.

Tous les aménagements sont à charge de l'occupant qui renonce à se prévaloir de l'article 1720 du code civil. Les lieux seront remis en fin d'occupation tels qu'ils ont été ou auraient dû être réparés et entretenus, sauf l'usure normale.

L'occupant jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues, qui avantagent ou grèvent ou pourraient avantager ou grever les biens loués, sans recours contre le Foyer.

Le Foyer garantit qu'il n'existe pas actuellement de servitudes grevant les lieux.

Il est permis à l'occupant d'apporter au bien loué toutes réparations, améliorations et transformations, et de faire exécuter tous travaux de démolition et construction qu'il juge nécessaire à son activité, ceci moyennant l'accord écrit et préalable du Foyer qui ne pourra refuser que pour de justes motifs. Il incombera donc à l'occupant de soumettre en toute hypothèse son projet au Foyer préalablement à toute démarche vis-à-vis des administrations et à tout démarrage des travaux projetés.

Le Foyer autorise expressément l'occupant à apposer des enseignes (même lumineuses) et des éléments d'identification sur la façade extérieure des lieux.

Tous les frais nécessaires au placement et ensuite à l'enlèvement de ces enseignes, totems et publicités sont à charge de l'occupant ainsi que les taxes et impositions y afférentes.

L'introduction, l'instruction et l'obtention de toutes autorisations administratives généralement quelconques, directement ou indirectement liées au projet de l'occupant lui incomberont exclusivement. A cet égard, l'occupant soumettra au Foyer les projets de demandes d'autorisations en même temps que le projet lui-même.

A l'expiration de la présente convention, ces travaux seront acquis au Foyer en bon état locatif sauf usure normale. Le Foyer ne pourra pas exiger la remise du bien dans son état original à l'exception de tous les travaux qui n'auraient pas été réalisés dans les conditions visées ci-dessus.

L'exécution des travaux visés à la présente disposition ne pourra porter atteinte à la jouissance paisible des autres occupants du site.



## **ARTICLE 6 – ENTRETIEN – REPARATIONS**

L'occupant prend à sa charge tous frais d'entretien s'apparentant à des réparations « locatives ».

L'occupant s'engage à réaliser à ses frais dans les lieux mis à disposition toute mesure imposée par les autorités publiques ou par les firmes chargées du contrôle des installations.

Le Foyer est autorisé en tout temps à vérifier ou à faire vérifier la parfaite exécution des obligations d'entretien et de réparation incombant à l'occupant. Il pourra à cette fin, visiter le bien loué en tout temps, y compris en l'absence de l'occupant si l'urgence le justifie.

En cas de manquement de l'occupant, au regard des obligations du présent article, le Foyer se réserve le droit d'y faire procéder lui et aux frais de l'occupant dans les 15 jours de l'envoi d'une lettre recommandée ou immédiatement si la situation l'exige.

L'occupant souffrira l'exécution éventuelle de tous travaux que le Foyer jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre de ce chef à aucune indemnité, alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

L'occupant renonce expressément à invoquer contre le bailleur les articles 1721, 1722 et 1386 du Code Civil.

## **ARTICLE 7 – ASSURANCES**

Le Foyer déclare avoir souscrit une police d'assurance incendie relative au bien mis à disposition, qui assurera le bien contre l'incendie et risques liés. Ce contrat couvrira notamment les dégâts des eaux, la garantie grèves et révoltes, frais de sauvetage, conservation, évacuation, démolition ... trouble de jouissance et le recours des voisins, ainsi que sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

L'occupant veillera à assurer sa RC exploitation pour des montants compatibles avec la nature et le volume de ses activités.

De même il veillera à la souscription d'une police RC objective pour autant qu'il soit légalement tenu.

L'occupant supportera le coût de ses assurances propres. Il fournira au Foyer, à la première demande de ce dernier, une copie des polices visées, ainsi que des quittances de primes y afférentes.

## **ARTICLE 8 – SECURITE**

L'occupant se conformera à ses frais à toutes les prescriptions, légales ou réglementaires ou imposés par les assureurs, s'appliquant en matière de sécurité des lieux. Il maintiendra les portes de secours et respectera les normes de sécurité.



L'occupant donnera en tout temps accès aux lieux aux délégués du Foyer et des assureurs de celui-ci, ainsi qu'aux organismes de contrôle, et leur permettra de vérifier que les normes de sécurité sont respectées et que les installations qui s'y trouvent ne constituent pas un risque ou une charge supplémentaire pour les bâtiments contigus exploités par le Foyer ou un tiers.

L'occupant se conformera à ses frais aux observations qui lui seraient faites à l'occasion de ces vérifications.

Les clauses du présent article n'exonèrent en rien l'occupant des responsabilités ni des charges qui lui incombent et ne sont pas de nature à entraîner une obligation ou une responsabilité supplémentaire pour le Foyer.

L'occupant prendra à sa charge tous les dégâts qui résulteraient d'actes de vandalisme, d'effraction ou autres faits délictueux et renonce expressément à toute action de ce chef contre le Foyer.

## **ARTICLE 9 – AFFICHAGE ET VISITE DES LOCAUX**

En cas de mise en vente de l'immeuble ou de la volonté du propriétaire de céder tout ou partie de ses droits réels sur celui-ci, comme encore six mois avant l'expiration de la présente convention, l'occupant aura le droit de faire apposer des affiches à des endroits bien visibles du bien mis à disposition et de le faire visiter librement et complètement trois jours par semaine.

## **ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente, le propriétaire et l'occupant font élection de domicile en leur siège administratif.

Le propriétaire: Le Foyer Laekenois : Av. de l'Arbre Ballon 5, 1020 Bruxelles

L'occupant : Centre administratif de La Ville de Bruxelles, Bd. Anspach 6, 1000 Bruxelles, Département Instruction publique, section Logistique.

## **ARTICLE 11 – NULLITE**

La nullité d'une ou de plusieurs dispositions de la présente convention n'entraîne pas la nullité de la convention dans son ensemble.

Dans ce cas, les parties veilleront à substituer à la disposition sujette à nullité une nouvelle disposition d'effet économique équivalent.

## **ARTICLE 12- LITIGE**

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu dans la présente, les parties déclarent s'en référer aux lois belges et à l'usage des lieux.





## Annexe 1

