

Convention d'occupation à titre précaire relative au complexe immobilier situé rue Fransman 118 à 1020 Bruxelles

Entre d'une part:

La Ville de Bruxelles représentée par Monsieur Luc SYMOENS, Secrétaire communal et Madame Ans PERSOONS, Échevine de l'Urbanisme et des Espaces Publics, Affaires et Enseignement néerlandophones agissant pour et au nom de la Ville de Bruxelles, en exécution de la décision du Conseil communal du/...../..... laquelle n'a pas fait l'objet d'une mesure de tutelle générale, (*uniquement si la signature intervient après le délai de tutelle*).

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

Et d'autre part :

L'association sans but lucratif «la Clef» ayant son siège social à 1180 Bruxelles, 39 rue Jean Benaets, ci-après dénommée «**l'association**» en tant qu'occupant,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La Ville de Bruxelles est propriétaire d'un complexe immobilier sis rue Fransman 118 à 1020 Bruxelles. Le bien était occupé par l'académie de musique néerlandophone « Muziek, Woord, Dans ». Le bien consiste en un bâtiment à front de rue destiné à un logement de fonction et en un bâtiment en intérieur d'îlot destiné à l'équipement et en un jardin. L'académie a quitté les lieux depuis 2018 puisque ceux-ci ne correspondaient plus à leurs besoins. En attendant un nouveau développement pour le site le bien est resté vide pendant plus d'un an.

Conformément à l'objectif inscrit dans l'accord de majorité, la Ville a l'intention de développer des occupations temporaires dans ses biens inoccupés et entend mettre le bien sis rue à Fransman à disposition de l'association sans but lucratif « La Clef » dont l'objet est :

- La promotion et l'organisation d'expériences communautaires au sein de la société ;
- Le développement de pôles socio-culturels favorisant l'émergence de l'intelligence collective, l'échange de savoirs, l'initiative sociale, l'expression artistique, l'action revendicative, l'éducation permanente et l'auto gestion ;
- L'utilisation des ressources de manière écologiquement et socialement responsable ;
- De défendre le droit au logement pour tous en investissant la vacance immobilière via la convention d'occupation temporaire et le recensement des bâtiments vides.

L'association ambitionne de faire du site à la fois un logement pour ses membres et un lieu d'activités ouvert au quartier et aux associations locales.

Article 1. Objet de la mise à disposition des lieux

La présente convention d'occupation à titre précaire a pour objet la mise à disposition d'un complexe immobilier sis rue Fransman 118 à 1020 Bruxelles.

Le bien est mis à la disposition de l'association aux fins de réalisation d'un projet de logements basé

sur les valeurs de la vie en communauté et de la convivialité, et ce via l'organisation d'activités diverses.

Conformément à ses statuts, l'association peut mettre à disposition des espaces privatifs à ses membres à titre de logements.

Ces activités devront être de nature à ne pas causer de nuisances anormales aux voisins. Toute activité ne cadrant pas avec le projet ci-dessus, sera interdite à et par l'association. L'association s'engage à respecter toutes les dispositions administratives en vigueur afin de réaliser les activités souhaitées.

Le caractère précaire et temporaire de cette occupation constitue l'élément essentiel de l'accord des parties sans lequel le propriétaire ne serait pas obligé. La présente convention n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

L'occupant ne pourra pas modifier l'objet de cette mise à disposition des lieux sans l'accord préalable écrit du Collège des Bourgmestre et Echevins, ce qui impliquerait éventuellement une adaptation des modalités et conditions du présent accord.

Article 2. Etat des lieux

L'association déclare accepter les lieux dans l'état où ils se trouvent. Un état des lieux, dont les frais sont supportés par elle, a été établi par un expert avant la mise à disposition et annexé au présent accord de mise à disposition. Cet état des lieux comportera un relevé des indices des compteurs.

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

Article 3. Durée d'occupation

La présente convention est conclue à titre temporaire pour une durée indéterminée, dans l'attente que la Ville réalise un projet visant la réaffectation des lieux et signifie le début de celui-ci à l'association.

L'association s'engage formellement à libérer les lieux de toute occupation après réception du renon. Le renon doit être donné par lettre recommandée moyennant un préavis de 1 mois.

L'association peut mettre un terme à la présente convention à tout moment. Celui-ci sera effectif sept jours après l'envoi, par pli recommandé, de sa volonté de mettre fin au présent contrat.

Au cas où un vice caché ou un défaut de stabilité empêcherait la poursuite de l'occupation, il sera mis fin au présent accord sans indemnité de part ou d'autre.

Dans le cas où la Ville viendrait à vendre l'immeuble objet de la présente convention, elle est tenue de signaler l'existence de la présente convention, ainsi que de ses modalités, à l'acheteur. A cette fin, le compromis de vente contiendra la disposition suivante :

« L'acheteur pourra mettre un terme à la convention d'occupation précaire affectant l'immeuble vendu, moyennant, sous peine de déchéance, l'envoi à l'association, par pli recommandé, de sa volonté de terminer cette convention dans un délai de ... mois après la passation de l'acte authentique. L'envoi de ce pli entraînera de plein droit la résiliation de ladite convention trois mois après l'envoi du pli recommandé. A défaut pour l'acheteur de ce faire, celui-ci devra respecter intégralement la convention ».

Dans le cas où l'acheteur n'a pas inséré cette clause ou dans le cas où l'acheteur ne respecte pas la

présente convention, la Ville sera tenue de payer à l'association une indemnité forfaitaire d'une année calculée sur base du revenu locatif annuel de l'immeuble occupé.

Article 4. Cession ou sous-convention d'occupation

La sous-location éventuelle de tout ou partie des droits conférés par le présent accord est interdite pendant toute la durée de l'occupation sauf motivation acceptée au préalable par écrit par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Par ailleurs, l'association s'engage à accepter de partager l'occupation temporaire des lieux avec d'autres asbl ; celles-ci devront, le cas échéant, à leur tour conventionner. Tout refus de partage d'occupation devra être motivé.

Article 5. Indemnité

Etant donné que l'occupation du bâtiment représente une plus-value sociétale pour le quartier, la mise à disposition du complexe de bâtiments est réalisée à titre gratuit.

Article 6. Charges et taxes

La totalité des charges (eau, gaz, électricité) est aux frais de l'association.

L'association déclare connaître l'état actuel du bien.

L'association s'engage en outre à entretenir l'immeuble mis à sa disposition sans intervention matérielle ou financière de la Ville.

Sont à charge de l'association :

- Les frais de nettoyage, d'aménagement et d'entretien ;
- Les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité ;
- Les frais éventuels de raccordement, d'abonnement et d'usage du téléphone ;

Sont à charge de la Ville :

- La totalité des taxes, impôts et redevances relatives à l'immeuble objet de la présente convention (étant entendu que l'association s'engage à tout mettre en œuvre afin de l'exonérer de celles-ci. Cette obligation constituant une obligation de moyen).

Article 7. Assurances

L'association, afin de se prémunir de tout défaut d'assurance dans son chef, a souscrit pour son propre compte une couverture en RC Locative.

La Ville déclare avoir souscrit, pour l'immeuble objet de la présente convention, une assurance garantissant les risques incendie, électrique, tempêtes et grêles, pression de la neige et/ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitre ou malveillance avec abandon de recours en faveur de l'association.

En cas d'aggravation du risque entraînant une révision par la compagnie de sa tarification, l'éventuelle augmentation de la prime sera prise en charge par l'association.

L'association est tenue de maintenir une assurance couvrant ses biens, les aménagements immobiliers ainsi que le recours des tiers avec abandon de recours à l'égard du propriétaire et de ses assureurs.

L'association est tenue d'occuper les lieux « en bon père de famille ».

L'association s'engage à faire respecter la « Charte des habitants » par les occupants du lieu objet de la présente convention.

L'association veille à assurer la sécurité du bâtiment et celle de ses occupants. Les frais qui en découlent sont à charge de l'association.

L'association décharge la Ville de toute responsabilité relative à l'usage qu'elle fait de l'immeuble.

Article 8. Visite des lieux

Le propriétaire est autorisé à visiter / faire visiter ses bâtiments. Les visites se feront sur rendez-vous pris au moins 24h à l'avance.

Article 9. Domiciliations

Les membres de l'association sont autorisés à se domicilier dans le bien, le nombre de personnes domiciliées ne peut toutefois pas excéder 12.

Article 10. Transformations, rénovations, travaux

L'association n'est pas autorisée à réaliser des travaux structurels de transformation ou de rénovation des immeubles. L'association peut réaliser les travaux non structurels qui sont nécessaires à l'exercice de ses activités sous réserve de l'accord écrit et préalable de la Ville. A cette fin, elle fera parvenir à la Ville préalablement la liste ainsi qu'un descriptif des travaux envisagés.

L'association 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. Résiliation

La Ville pourra résilier en tout temps le présent accord en cas de manquement de l'association aux obligations en découlant, en cas de non-respect de l'objet de l'accord de mise à disposition et son affectation tel que repris à l'article 1 du présent accord.

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

Article 12. Responsabilité de l'occupation

L'association sera entièrement responsable des conséquences de l'occupation du complexe immobilier. Elle exonère la Ville 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 l'accord de mise à disposition des lieux et des accidents qui pourraient en résulter.

Article 13. Consignes de sécurité

L'asbl s'engage à respecter les consignes de sécurité suivantes et à réaliser à ses frais les éventuels travaux nécessaires à leur mise en application:

En ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot:

- maintenir les deux issues de secours du bâtiment existantes fonctionnelles et adaptées au nombre actuel d'occupants, c'est-à-dire +/- 12 personnes ;
- prévoir 3 extincteurs de secours, 1 extincteur en cuisine et 1 couverture anti-feu;
- faire réceptionner l'installation électrique par un organisme agréé et, au besoin, réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité électrique ;
- maintenir le local de chaufferie fermé à l'aide d'une porte d'une valeur REI30 ;
- alimenter la cuisinière soit par électricité, soit par le gaz de ville, mais plus par du gaz en bouteille ;
- ne pas autoriser les fumeurs à l'intérieur du bâtiment ;
- sceller les armoires d'électricité présentes dans les couloirs afin que les enfants n'y aient pas accès ;
- recouvrir un trou technique dans la cave du bâtiment d'une planche vissée ;

En ce qui concerne le bâtiment à front de rue :

- prévoir un extincteur par étage ;
- prévoir un extincteur et une couverture anti-feu en cuisine en cas d'aménagement d'une cuisine dans le bâtiment;
- en cas d'installation d'une cuisinière, l'alimenter, soit par électricité, soit par le gaz de ville, mais pas par du gaz en bouteille ;
- faire réceptionner l'installation électrique par un organisme agréé et, au besoin, réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité électrique ;
- maintenir le local de chaufferie fermé à l'aide d'une porte EI30 ;
- ne pas autoriser les fumeurs à l'intérieur du bâtiment ;

Le Service Contrôle (Urbanisme) de la Ville réalisera une visite de contrôle 2 mois après la signature de la présente convention.

Si lors de cette visite il est constaté des manquements aux consignes précitées, la présente convention sera résolue de plein de droit et sans mise en demeure préalable.

Article 14. Restitution des lieux

L'association restituera les lieux dans l'état dans lequel ils ont été mis à disposition et sans que la Ville ait à supporter des charges ni d'obligations résultant de son occupation. Les améliorations et/ou aménagements seront acquis à la Ville sans indemnité.

Article 15. Droit commun

Pour tous les cas non expressément prévus par le présent accord 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 loi sur le bail de résidence principale.

Article 16. Tribunaux compétents en cas de litige

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

Fait à Bruxelles, le _____ **, en 2 exemplaires, chaque partie déclarant avoir reçu le sien.**

Pour la Ville de Bruxelles ,

Mr. Luc Symoens
Secrétaire communal

Mme Ans Persoons,
Échevine de l'Urbanisme et des Espaces Publics,
Affaires et Enseignement néerlandophones.

Pour l'association,

.....

Annexe : Etat des lieux établi le/...../.....