

Convention d'occupation à titre précaire
Parcelle de terrain sis rue Claessens à 1020 Bruxelles

Entre les soussignés :

la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, en abrégé la S.D.R.B., connue également sous le nom de citydev.brussels, (RPM 0215.984.554), organisme de droit public, dont le siège social est sis rue Gabrielle Petit 6 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean et dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999 (M.B., 5 février 2000), agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l'Ordonnance du 20 mai 1999 (M.B., 29 juillet 1999),

ici représentée par Monsieur Benjamin Cadranel, Administrateur général, en vertu d'un acte de délégation de signature, reçu par le notaire Vincent Vroninks à Ixelles, le 4 décembre 2018,

dénommée ci-après « **citydev.brussels** » ;

et

la Ville de Bruxelles, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent M. Benoît Hellings, Echevin des Sports, et Luc Symoens, Secrétaire de la Ville, en exécution d'une décision du Conseil communal du et soumise à la tutelle,

ci-après dénommée « **l'occupant** »,

Exposent ce qui suit :

citydev.brussels est propriétaire d'une parcelle de terrain à proximité du projet exemplaire Tivoli GreenCity. Cet organisme d'intérêt public souhaite permettre à la Ville de Bruxelles d'occuper temporairement les lieux, à charge pour la Ville d'y organiser ou de faire organiser des activités permettant d'apporter une activité bénéfique à l'ensemble du quartier.

La présente convention a pour but de délimiter le périmètre de cette occupation, le genre d'activités y autorisées et d'autres modalités permettant une occupation sereine des lieux, jusqu'à ce que citydev.brussels puisse développer un projet immobilier sur cette parcelle.

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de l'occupation

citydev.brussels donne en occupation à titre précaire une partie de la parcelle de terrain sis rue Claessens à 1020 Bruxelles, cadastrée dans son entièreté 21815D0297 W 003 00 (ci-après, le Bien).

Le Bien se compose d'un terrain vague et sa situation est délimitée par un trait jaune tel qu'indiqué sur le croquis ci annexé (Annexe 1). Ledit croquis faisant partie intégrante de la convention.

L'occupant déclare que les biens loués lui sont entièrement et suffisamment connus, qu'il les a examinés dans tous leurs détails et qu'il ne désire pas en recevoir une description plus détaillée.

Le bien est actuellement inoccupé.

citydev.brussels autorise l'occupation à titre précaire du site décrit ci-dessous par l'occupant pour y (faire) développer des projets mixtes mêlant, un parcours cyclistes ludique, de l'agriculture urbaine et tout projet accessoire permettant de faire vivre le site au bénéfice des habitants du quartier.

Article 2 : Destination des lieux

L'occupant utilisera le bien afin d'y développer ou faire développer des activités sportives (installation et animation d'une piste pour vélos, trotinettes et skate) ou tout autre projet accessoire (à titre d'exemple : agricoles, culturelles, guinguette) vitalisant le quartier au bénéfice de tous les habitants.

L'occupant peut entreprendre tous les travaux et prendre toute action pour réaliser les activités autorisées par le présent article, sous réserve de l'autorisation du Comité d'accompagnement.

Toute activité religieuse, politique, illicite et/ou polluante est interdite. Toute activité incompatible avec la nature du bien est interdite. Si l'occupant souhaite exercer d'autres activités dans le bien, citydev.brussels doit les agréer préalablement.

En aucun cas, les lieux ne pourront servir à la résidence principale ou à l'exercice d'un commerce de détail de sorte que la présente convention, ne constituerait jamais un bail de résidence principale régi par la loi du 20 février 1991, ou un bail commercial au sens de la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

L'occupant veille à ce que les activités soient le moins génératrices possible de nuisances pour le voisinage.

Article 3 : Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée du bien a été établi par les parties sous forme de reportage photographique. L'état des lieux est joint en annexe à la présente convention, dont il fera partie intégrante.

Le jour de l'entrée dans les lieux, l'occupant recevra les clés/codes. En ce qui concerne les compteurs d'eau et d'électricité, ceux-ci resteront fermés.

A l'expiration de l'occupation, un état des lieux de sortie sera réalisé, pour lequel l'état des lieux d'entrée susdite fera foi.

Article 4 : Durée

La convention entre en vigueur à compter de sa signature.

Cette occupation est consentie à l'occupant pour une durée de deux ans à dater de la signature de la présente convention.

Chaque partie pourra mettre fin à cette convention à tout moment sur notification d'un préavis de deux mois par lettre recommandée et n'impliquant aucune indemnité. Le mois est à compter à partir de la date de l'envoi du courrier, cachet de la poste faisant foi.

Le droit d'occupation est accordé à titre strictement précaire.

Les activités sportives et de culture maraichères prévues sur le terrain prenant place de mars à octobre chaque année, l'envoi du préavis par le propriétaire durant cette période impliquera le report de fin de bail au 31 octobre.

Article 5 : Indemnité

L'occupation est consentie et acceptée moyennant une indemnité annuelle de neuf mille trente-six euros (9.036,00 EUR). Cette indemnité annuelle couvrira une fraction des coûts que citydev.brussels encourt en gérant le bien. Le montant ne sera pas indexé.

Article 6 : Charges et taxes

Tous les frais liés à l'occupation du bien sont à la charge exclusive de l'occupant, quelle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure, sinistre, vandalisme...).

Il s'agit, sans être exhaustif, des primes d'assurance liées à l'occupation, de la mise en conformité, de maintien, d'utilisation et de jouissance du bien. Ceci vaut aussi pour les coûts liés aux réparations dites 'locatives' et les grosses réparations nécessaires à la bonne utilisation du bien. Les amendes éventuelles liées au non-respect des réglementations en vigueur seront à charge de l'occupant.

Les taxes liées au bien (précompte immobilier, taxes communales...) sont à charge de citydev.brussels.

Article 7 : Paiement

L'indemnité sera payable annuellement et anticipativement sur le compte Belfius - BE10 0910 1936 8404 que citydev.brussels possède.

La première indemnité est à verser à citydev.brussels le 1^{er} du mois suivant la signature de la convention.

Les montants sont exigibles par échéance du terme ici mentionné et sont de plein droit producteur d'intérêts sans mise en demeure au taux des intérêts judiciaires. Les intérêts commençant à courir à partir d'un retard de paiement d'un mois.

Toute somme due par l'occupant, en exécution de la convention, sera exigible immédiatement et sans mise en demeure.

En cas de non-paiement à l'échéance, une indemnité de cinquante euros (50,00 EUR) (couvrant les frais administratifs) sera due par l'occupant en plus des intérêts de retard.

Article 8 : Usage, entretien et travaux

L'occupant s'engage à entretenir le bien occupé et à en user en « bon père de famille » .

La surveillance et la sécurité du bien sont à charge de l'occupant.

Le cas échéant, l'occupant est tenu de supporter les travaux généralement quelconques, que ce soit des réparations, de l'aménagement ou d'autres travaux. citydev.brussels ne s'engage nullement à une quelconque réfection du terrain occupé.

En cas de travaux, l'occupant en informera préalablement citydev.brussels par écrit.

L'occupant décharge citydev.brussels de toute responsabilité pour défaut d'entretien et s'engage à ne pas recourir à l'article 1384 du C. civ. Ou 1386 du même code en cas d'accident.

En aucun cas, les travaux effectués ne seront indemnisés par citydev.brussels.

Article 9 : Communication

L'occupant et citydev.brussels s'engagent à collaborer de manière proactive à des fins de communication dans le but de promouvoir le projet d'occupation précaire ainsi que le projet de redéveloppement du site.

Contact avec le département Communication de citydev :

L'occupant se met en contact avec le département « Communication Externe » de citydev.brussels (communication@citydev.brussels) au début de l'occupation, afin d'échanger des informations sur le projet (illustrations du projet, logo etc.).

Lorsque le projet est en cours, l'occupant mettra à disposition des images du projet sur simple demande de citydev.brussels.

Sur site :

citydev.brussels a le droit de placer son logo à plusieurs endroits du site (entrée, cour, étages,...).

Supports de communication concernant le projet

Tout matériel de communication écrite ou numérique concernant le projet, établi par l'occupant, doit contenir le logo de citydev.brussels et faire référence au rôle de citydev.brussels. Il s'agit par exemple de panneaux, dépliants, présentations Powerpoint, site web, newsletters, pages sur les réseaux sociaux. Le matériel de communication est soumis à citydev.brussels pour information.

L'occupant s'engage à « taguer » citydev.brussels dans des communications concernant le projet sur les réseaux sociaux. citydev.brussels s'engage à le faire également.

Relations presse :

Lorsque l'occupant est contacté par un journaliste dans le cadre du projet , il en avertit citydev.brussels avant l'interview lorsque celle-ci est programmée ou immédiatement après lorsque l'interview est imprévue.

L'occupant s'engage à impliquer citydev.brussels directement (ex : interview croisée) ou indirectement (ex : la citer) dans chaque intervention média.

Si l'occupant prend l'initiative de contacter la presse (envoi d'un communiqué de presse, interview, invitation presse), il en avertit citydev.brussels auparavant et l'implique dans cette communication directement ou indirectement.

L'occupant soumet ses textes avant parution à citydev.brussels pour information.

Article 10 : Comité d'accompagnement

Un comité d'accompagnement composé d'un représentant de la Ville de Bruxelles, d'un représentant de citydev.brussels, et, le cas échéant, d'un représentant de l'organisme encadrant les activités sur le terrain, sera mis en place. Ce comité sera convoqué par la Ville de Bruxelles, virtuellement ou physiquement, tous les semestres, pour faire état de la situation et des évolutions à venir.

Le comité d'accompagnement prend les décisions d'autorisation mentionnées dans l'article 2 de la présente convention, à l'unanimité des voix.

Article 11 : Accessibilité

Il est expressément convenu que l'occupant garantit l'accès à citydev.brussels ou tout sous-traitant de citydev.brussels dans le cadre de toutes les études afférentes au redéveloppement du site. De ce fait, l'occupant met un exemplaire de tous les clés/codes nécessaires à l'accès à disposition de citydev.brussels.

citydev.brussels peut à tout moment, en concertation avec l'occupant, rendre visite au bien en contrôlant le respect des obligations souscrites par celui-ci.

Article 12 : Assurances

L'occupant souscrira, pour toute la durée de la convention, à ses propres frais auprès d'une compagnie d'assurances un contrat d'assurance garantissant à la fois le terrain occupé et sa responsabilité civile.

Il fournira au propriétaire une copie du contrat d'assurance au plus tard le jour du début de l'exploitation du terrain.

Le propriétaire pourra demander à tout moment à l'occupant une copie du contrat en vigueur ainsi que la preuve du paiement des primes.

Article 13 : Servitudes

Le bien est donné en occupation précaire avec toutes les servitudes connues et inconnues, apparentes et non apparentes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé.

citydev.brussels s'engage à informer l'occupant de toutes les servitudes connues relatives au terrain dont fait objet la convention.

Article 14 : Cession

La présente convention ne peut pas être cédée, sauf en cas d'accord écrit decitydev.brussels.

Article 15 : Responsabilité

L'occupant s'engage à n'exercer aucun recours contre citydev.brussels en cas de vol, perte ou dégradation du matériel et des instruments entreposés sur le terrain durant la durée de l'occupation; il fera son affaire d'une éventuelle assurance de ces instruments et matériel.

L'occupant est seul responsable des dommages pouvant survenir aux personnes se trouvant dans/sur le bien.

Article 16 : Garantie

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, l'occupant a versé avant la signature du présent contrat, une somme égale à mille cinq cents euros (1.500, 00 EUR) sur le compte n° BE10 0910 1936 8404 de citydev.brussels auprès de Belfius.

Au cas où, après la fin du contrat, il appert que l'occupant ne s'est pas acquitté de toutes ses obligations, citydev.brussels aura le droit d'affecter la garantie à la remise en état du bien.

Cette garantie sera restituée dès que l'état des lieux de sortie est dressé et ne contient plus de remarques.

Article 17 : Fin d'occupation

En fin d'occupation, l'occupant rendra le bien vide de tout matériel et de tout détritrus, dans un état identique à celui dans lequel il l'a reçu, sauf les éventuels travaux réalisés avec l'accord de citydev.brussels, dont citydev.brussels pourra accéder gratuitement. A la demande de citydev.brussels, l'occupant fermera les compteurs sur ses frais. Si le bien n'est pas entièrement vide, citydev.brussels a le droit de le faire vider par un professionnel sur les frais de l'occupant.

Un état des lieux de sortie sera dressé à ce moment-là entre les parties ou à défaut par un expert, aux frais partagés entre les deux parties.

Juste avant la fin de la convention, les parties visiteront les lieux ensemble à une ou plusieurs date(s) convenue(s) entre eux, afin de pouvoir vérifier que les obligations reprises dans la présente convention soient remplies.

Article 18 : Litiges

En cas de litige, les tribunaux de Bruxelles seront exclusivement compétents.

Article 19 : Election de domicile

citydev.brussels fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

La Ville de Bruxelles fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

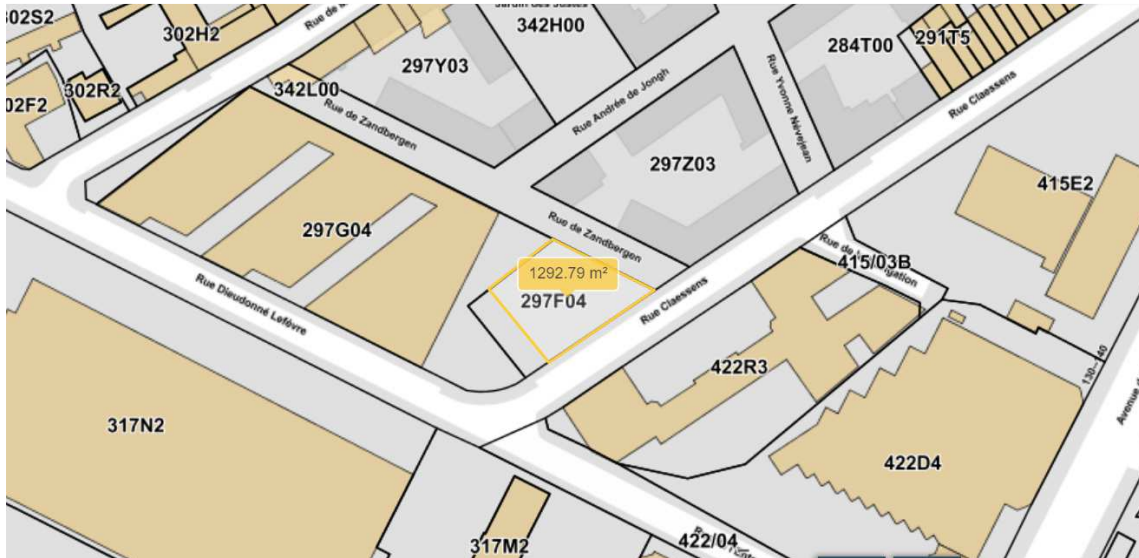
Fait en deux exemplaires à Bruxelles, le, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

Pour la Ville de Bruxelles,		Pour citydev,
Luc SYMOENS Secrétaire de la Ville	Benoit HELLINGS Echevin des Sports	Benjamin CADRANEL Administrateur général

Annexes :

1. Plan délimitant le Bien ;
2. Etat des lieux.

ANNEXE 1



Annexe 2 : Etat des lieux photographique

