

SLRB BGHM

**Convention de collaboration relative à la
réalisation de nouveaux logements et
d'équipements en Région de Bruxelles-Capitale**

Projet Ninove II

REGION/SLRB/VILLE/SISP

ENTRE:

LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, représentée par son Gouvernement, en les personnes de Monsieur Rudi VERVOORT, Ministre-Président, et Madame Nawal BEN HAMOU, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Egalité des Chances, dont le cabinet est sis boulevard du Régent, 21-23 à 1000 Bruxelles, ci-après dénommée « La Région » ;

ET

LA SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (en abrégé SLRB), société

anonyme de droit public, représentée par Madame Beatrijs COMER, Présidente de son Conseil d'administration, et Monsieur Raphaël JEHOTTE, Vice-président, Administrateur délégué, dont le siège social est sis rue Jourdan, 45-55 à 1060 Bruxelles, ci-après dénommée « la SLRB » ou le « Mandataire » ;

ET

LA VILLE DE BRUXELLES, ici représentée sa Régie Foncière, au nom duquel agissent Madame Lydia MUTYEBELE NGOI, Echevine, et Monsieur Luc SYMOENS, Secrétaire communal, 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 Foncière et les statuts y relatifs, dont l'administration est sise boulevard Emile Jacqmain 1 à 1000 Bruxelles, ci-après, dénommée « la Régie Foncière »;

ET

LA SCRL « LE LOGEMENT BRUXELLOIS», représentée par Monsieur Karim TAFRANTI, Président, et Monsieur Lionel GODRIE, Directeur-Général, et dont l'administration est sise rue du Cardinal Mercier, 37 à 1000 Bruxelles, ci-après dénommée « le Logement Bruxellois ».

PRÉAMBULE

En sa séance du 14 juillet 2016, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a notamment marqué son accord pour que puisse être confiée à la SLRB la maîtrise d'ouvrage d'un projet de construction de logements sociaux, à réaliser sur un terrain, appartenant à la Ville de Bruxelles, situé à l'angle du boulevard Poincaré et du Quai de l'Industrie.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du Plan Régional du Logement (PRL).

Depuis 1993, l'article 23 de la Constitution reconnaît à chacun le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine, confiant à la loi, au décret et à l'ordonnance, le soin de garantir un certain nombre de droits économiques, sociaux et culturels, ceux-ci comprenant, entre autres, le droit à un logement décent.

En effet, l'absence de logements ou l'occupation d'un logement inadapté ou insalubre, quelle qu'en soit la cause (situation sociale ou capacité financière personnelle, état général du bâti, manque de logements disponibles, ...), constituent les premiers facteurs qui peuvent conduire vers la grande exclusion.

Pour un nombre croissant de Bruxellois, il est difficile de voir ce droit rencontré. Ainsi, les demandes d'un logement social n'ont jamais été aussi importantes; ce qui n'est guère surprenant dès lors que, depuis 1980, la population bruxelloise a vu son revenu moyen croître 15% moins vite que le revenu moyen national, alors que les loyers et prix de vente des habitations ont augmenté de manière importante, réduisant ainsi de manière sensible la part du marché immobilier auquel les plus démunis ont accès.

Le nombre de logements sociaux mis à disposition des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale est également un des plus faibles d'Europe (soit un peu plus de 9% du parc immobilier).

Considérant en outre qu'il y a également un déficit de logements accessibles aux personnes disposant d'un revenu moyen.

Considérant qu'une des solutions à la crise du logement que connaissent de nombreux Bruxellois réside dans l'accroissement de l'offre de logements publics.

Considérant que l'objet de la présente convention est de favoriser cet accroissement en permettant la réalisation de nouveaux logements sociaux et moyens.

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de Renovation urbaine « Heyvaert-Poincaré », approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 14/12/2017.

Considérant les modifications de programmes n°1-2020 relatifs au Contrat de Renovation urbaine « Heyvaert-Poincaré » CRU 5 du 29/01/2021 en ce notamment l'opération B3 .

Considérant que le changement programmatique porte notamment sur :

- Changement de la description du programme par :
 - une étude globale de définition et de programmation pour l'entièreté du site du stade Vander Putten, intégrant en particulier le projet de logement/équipement SLRB et ses abords en assimilant les conclusions de l'étude de Bruxelles Environnement pour le parc de la Sennette.
 - le réaménagement partiel des espaces extérieurs du stade (approx. 6.700 m²) visant l'optimisation de leur utilisation et le développement de l'offre d'équipements ludo-sportifs en lien avec le futur parc de la Sennette.
 - le Masterplan Stade Vander Putten comprenant 2 périmètres : 1 périmètre d'étude (qui est étendu à la « connexion de la Rosée ») et 1 périmètre d'intervention (travaux via subside CRU) sur le seul site du Stade Vander Putten
 - l'étude globale sur le site et le subside du CRU couvrant la question de la dépollution du site du Stade Vander Putten en lui-même.
- • Changement du périmètre d'intervention pour l'étude.
- Changement du phasage.

—

Considérant que le Collège a adopté en date du 25 mars 2021, le cahier spécial des charges portant sur le marché public de services pour la réalisation d'un Masterplan pour le stade Vander Putten et ses développements limitrophes (projet de logements/ équipements et ses abords et le parc de la Sennette).

Considérant que cette étude du Masterplan vise notamment à tisser les particularités des opérations limitrophes par la valorisation de leurs complémentarités tenant compte des réflexions multiples engagées à travers les différentes études menées prioritairement dans le cadre du CRU 05 – Heyvaert Poincaré en application, notamment, des outils réglementaires et stratégiques : PAD Porte de Ninove et Heyvaert et des ambitions définies par le BKP et l'étude d'orientation préalable pour l'aménagement du Parc de la Sennette.

LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIIT :

Article 1 **OBJET**

La Ville de Bruxelles est propriétaire des terrains situés à l'angle du boulevard Poincaré et du Quai de l'Industrie, dont les références cadastrales sont les suivantes :

- La première parcelle, de numéro 21811M2566/02T000, d'une superficie d'environ 553 m², supporte une construction à démolir ;
- La deuxième parcelle, de numéro 21811M2566/02Z000, d'une superficie d'environ 32.946 m².

Le programme de ce projet est le suivant :

- Démolition du bâtiment existant (équipement de la Ville de Bruxelles)
- Développement de minimum 120 logements, dont 72 sociaux et 48 moyens, ainsi que le développement des emplacements de ~ 84 parking comme accessoires à la fonction « logement » ; **selon le programme ci-dessous :**
 - **Pour les 72 logements sociaux :**
 - 24 appartements 1 chambre dont 2 appartements PMR ;
 - 24 appartements 2 chambres dont 2 appartements PMR ;
 - 14 appartements 3 chambres dont 1 appartement PMR ;
 - 5 appartements 4 chambres ;
 - 5 appartements 5 chambres ;
 - **Pour les 48 logements moyens:**
 - 50 % d'appartements 2 chambres ;
 - 20 % d'appartements 1 chambre ;
 - 30 % d'appartements 3 et 4 chambres
 - Relocalisation des équipements de la Ville de Bruxelles, ainsi que des 22 places de parking qui lui sont exclusivement réservées, conformément au programme d'équipements sportifs et de quartiers décrit dans le Cahier des Charges n° RF20/PNSPP/853, soit :
 - la salle de fête (avec une hauteur sous plafond 3,8m), la buvette pour les clubs, ainsi que les vestiaires et sanitaires (suivant tableau de surfaces en annexe)
 - les locaux destinés au personnel du département des sports, le réfectoire, les vestiaires du personnel, les ateliers et rangements (suivant tableau de surfaces en annexe)

La continuité d'exploitation de ces équipements devra être assurée durant la durée des travaux, sous forme de phasage ou de relocalisation.

- Développement de 325m² d'équipements pour Bruxelles Environnement (qui feront cependant l'objet d'une autre convention).

En outre, actuellement le site comprend des infrastructures sportives intérieures et extérieures. Le développement de ces différentes fonctions tiendra compte des conclusions et des recommandations du Masterplan. Le programme de développement sportif est joint en annexe.

Les parties s'accordent pour dire que le programme susvisé est renseigné à titre indicatif et peut donc faire l'objet d'adaptations, notamment en fonction du contenu des permis délivrés.

La présente convention a pour objet :

- **de fixer les droits et les obligations de chaque partie à la présente convention dans le cadre des études et des travaux de développement de minimum 120 logements, 72 logements sociaux et 48 logements moyens ;**
- **de fixer les droits et les obligations de chaque partie à la présente convention dans le cadre des études et travaux de relocalisation des équipements collectifs de la Ville de Bruxelles d'une surface d'environ 1.202m² ;**
- **de fixer les droits et les obligations de chaque partie à la présente convention dans le cadre des études et des travaux de 106 emplacements de parkings à aménager en sous-sol (nombre à adapter si le nombre de logements évolue) dont :**
 - 84 emplacements accessoires à la fonction logement ;
 - 22 emplacements accessoires aux équipements de la Ville de Bruxelles.
- **de s'accorder sur l'utilisation des mécanismes juridiques suivants :**

1. MAITRISE D'OUVRAGE CONJOINTE

Afin de garantir la cohérence et la qualité du projet immobilier précité, les Parties décident de recourir au « marché conjoint » pour le suivi des études en ce incluant la demande de Permis d'urbanisme ; ainsi que pour l'exécution, en ce, notamment, l'attribution et l'exécution des marchés décrits ci-dessus, en application de l'article 48 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services.

La Régie Foncière de la Ville de Bruxelles et la SLRB forment une « maîtrise d'ouvrage conjointe » et s'engagent à tout mettre en œuvre pour que la conception et la réalisation du projet aboutissent dans les délais estimés.

La « maîtrise d'ouvrage conjointe » ainsi constituée est dépourvue de personnalité juridique.

Elle n'est qu'un regroupement de plusieurs pouvoirs adjudicateurs qui, chacun, ont la personnalité juridique. La « maîtrise d'ouvrage conjointe » ne

peut ainsi jamais se substituer à ses membres pour réaliser quelque acte que ce soit pour les décisions qui leur sont légalement attribuées, sans préjudice de ce qui est convenu à l'article 6.

Elle n'a vocation qu'à organiser les procédures requises pour la conception et la réalisation du projet préalablement déterminé.

Les parties conviennent de désigner la SLRB pour agir en leur nom collectif et pour leur compte à l'attribution et l'exécution des marchés conjoints dont l'objet est repris *supra*. Elle est désignée en tant que mandataire à cette fin.

Les demandes d'autorisation liées aux constructions seront signées conjointement par la Régie Foncière pour la Ville de Bruxelles et la SLRB.

Cette délégation est faite à charge pour la Ville de Bruxelles de consentir au profit du Logement Bruxellois une emphytéose sur la parcelle qui accueillera les logements sociaux et les parkings conformément aux prescriptions de la présente convention, ainsi que du respect des engagements de la présente convention.

2. EMPHYTEOSE SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

La Ville de Bruxelles constitue un droit d'emphytéose en faveur du Logement Bruxellois sur la parcelle qui accueillera les logements sociaux et les parkings.

3. GESTION DES CONSTRUCTIONS

Le Logement Bruxellois, emphytéote des logements sociaux, gère ces logements pendant la durée du droit.

La gestion des équipements collectifs, des logements moyens et des parkings sera assurée par la Ville de Bruxelles et la Régie Foncière, dès la réception provisoire, de même, les équipements pour Bruxelles Environnement seront gérés par lui-même à partir de cette date.

Un équipement pour Bruxelles Environnement de 325m² sera implémenté au rez du projet. Un avenant à la présente convention formalisera les droits et obligations des parties à ce propos.

En cas de manquement par l'une des parties à ses obligations contractuelles et hormis les cas de force majeure, celle-ci pourra se faire réclamer par les autres parties à la convention un montant à titre d'indemnités.

Ce montant sera fixé en adéquation par rapport aux divers frais engagés dans le cadre du projet susmentionné.

Article 2 Prix Maîtrise d'ouvrage conjointe

La maîtrise d'ouvrage conjointe visée par la présente convention est faite à titre gratuit.

Le prix des études et des constructions sera payé par la SLRB et remboursé aux conditions fixées à l'article 8 moyennant les garanties dont il est question au même article dans la présente convention.

Article 3 **Condition suspensive**

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention, par la SLRB, dans les cinq (5) années à dater de la signature de la présente convention, de tous les Permis Exécutoires, tels que définis ci-dessous.

Par "Permis Exécutoire", on entend un permis ou une autorisation nécessaire à la construction et à l'exploitation des logements à construire par la SLRB (permis d'urbanisme, permis d'environnement, permis unique, etc.), qui a été délivré et qui n'est plus susceptible de faire l'objet d'un recours administratif ou juridictionnel autre qu'une action en cessation devant les tribunaux civils et/ou un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, soit parce que le délai pour introduire un tel recours administratif ou juridictionnel est expiré, soit parce que, un tel recours ayant été introduit, il a été rejeté.

Le permis est réputé exécutoire le lendemain de la date d'expiration des délais pour introduire les recours précités ou, si ces recours ont été introduits et ont été rejetés, le lendemain de la date de la décision de rejet. Pour le bon ordre, un éventuel recours en annulation pendant devant le Conseil d'Etat n'altère donc pas le caractère exécutoire du permis.

Au cas où la condition suspensive susvisée ne serait pas remplie dans les cinq (5) années à dater de la présente, la convention sera réputée nulle et non avenue, sans aucune formalité quelconque et sans indemnité pour l'une ou l'autre Partie.

Article 4 **Garanties données par la Ville de Bruxelles**

La Ville de Bruxelles garantit que tout ou partie des terrains et constructions existantes sur ces derniers ne font l'objet d'aucun mandat ou promesse de vente, d'achat, d'échange, de partage ou d'hypothèque et ne font l'objet d'aucun droit de préemption ou d'option au profit de qui que ce soit.

La Ville de Bruxelles déclare et garantit qu'elle jouit de tous les pouvoirs et capacités nécessaires pour en disposer librement.

La Ville de Bruxelles fournit à la SLRB tous les documents relatifs à la pollution, en ce compris l'inventaire amiante.

Article 5 **Collaboration et mise à disposition du terrain**

Les parties s'inscrivent dans une politique de collaboration destinée à réaliser dans les meilleures conditions possibles le projet immobilier envisagé ainsi qu'à répondre au mieux aux souhaits des différentes parties à la présente convention.

Dans cette optique, il est notamment convenu que :

La Ville de Bruxelles s'engage à transmettre à la SLRB dès la signature de la présente convention l'ensemble des informations en sa possession relatives au terrain et constructions existantes sur ce dernier, telles que :

- des études urbanistiques existantes ;
- des relevés établis par des géomètres ;
- des études sur la pollution ;
- des demandes de permis d'urbanisme ou d'environnement qui auraient été déposées ;
- des permis d'urbanisme ou d'environnement qui auraient été accordés.

La Ville de Bruxelles s'engage à permettre l'accès du futur entrepreneur aux terrains et constructions existantes sur ces derniers.

L'exploitation des équipements et installations existantes devra être poursuivie par les services respectifs de la Ville de Bruxelles jusqu'à la mise à disposition des nouveaux équipements ; soit par une relocalisation, soit par un phasage in situ.

La Ville de Bruxelles permet à la SLRB avant le transfert de mise à disposition de procéder à des essais de sol et aux visites avec les potentiels auteurs de projet et entrepreneurs et ce en accord avec les mécanismes prévus dans le cadre du marché conjoint.

Article 6 Comité de pilotage opérationnel

Le Comité de pilotage opérationnel est mis en place pour une durée prenant cours dès la signature de la présente convention.

Il a pour mission d'assurer, dans une optique de consensus entre ses membres, la supervision du montage de l'opération, des étapes relatives à la désignation de l'adjudicataire, et de la conception des plans, jusqu'à la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement, et de résoudre les éventuelles questions soulevées dans le suivi de chantier, jusqu'à la levée des remarques de la réception provisoire.

Le comité de pilotage opérationnel est composé à part égale de X représentants désignés par la SLRB et de X représentants désignés par la Régie Foncière.

Le Logement Bruxellois peut être représenté au sein du comité de pilotage opérationnel, il ne dispose que d'une compétence d'avis au sein de ce comité. La voix du mandataire est prépondérante en cas d'égalité lors de la prise de décision.

Il se prononce sur les points qui lui sont soumis.

Les parties s'accordent pour que, sans préjudice de leurs procédures et délais d'approbation respectifs par les organes décisionnels et de tutelle, les décisions suivantes soient adoptées par le comité de pilotage opérationnel, avant d'être formellement notifiées par le mandataire :

- toute décision relative à l'approbation des projets de cahiers spéciaux des charges des marchés conjoints ;
- toute décision relative à l'exclusion ou à la non-sélection d'un candidat ;
- toute décision tenant à déclarer régulière ou irrégulière une offre ;
- la décision d'attribution du marché à l'un des soumissionnaires ;
- toute décision relative aux modifications en cours d'exécution du marché, dont le coût total est supérieur ou égal à 9 % du marché considéré ;
- toute modification au niveau de la procédure d'attribution du marché ;
- toute action en justice, le cas échéant ;
- la décision de résiliation d'un marché, le cas échéant ;
- la réception provisoire des marchés conjoints ;
- la réception définitive des marchés conjoints.

Le comité de pilotage opérationnel se prononce dans un délai de dix jours ouvrables à compter de la notification de l'acte qui lui est soumis.

Le mandataire se charge de mettre en œuvre la décision du comité de pilotage opérationnel. À défaut pour le Comité de s'être prononcé quant aux décisions pour lesquelles il dispose d'un mandat exécutoire (à savoir qui ne requière pas d'approbation de l'organe décisionnel et/ou de tutelle) dans 10 jours ouvrables, le mandataire peut prendre la décision sans attendre la délibération du comité de pilotage opérationnel.

Article 7 **Fin de chantier**

L'octroi de la réception provisoire emporte le transfert de la garde des ouvrages, pour sa partie, au Logement Bruxellois.

La SLRB remettra les clefs à la au Logement Bruxellois, pour les bâtiments qui les concernent, et constatera par procès-verbal séparé le transfert de la garde des ouvrages.

Entrent dans la mission de la SLRB, la levée des réserves de réception et la mise en jeu éventuelle de la garantie visée à l'article 84 § 1 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, pour les ouvrages qui seront gérés par le Logement Bruxellois. La Régie Foncière assumera elle-même cette mission pour les ouvrages de la Ville de Bruxelles.

Le Logement Bruxellois doit laisser à la SLRB toutes facilités pour assurer ces obligations. Cependant, il contrôlera d'abord lui-même les éventuelles plaintes des locataires quant aux travaux en faisant un rapport préliminaire. A cette fin, une copie des clés du site, ne comprenant pas celles relatives aux logements et aux parties d'immeuble mises en location, sera fournie par les gestionnaires à la SLRB jusqu'à la réception définitive.

L'octroi de la réception définitive met fin au mandat de la SLRB. La SLRB restituera à cette occasion la copie des clés du site en sa possession.

La SLRB continuera à assister le Logement Bruxellois pour les constructions qui les concernent dans le cadre des éventuels vices visés par la garantie décennale prévue à l'article 2270 du Code Civil.

Article 8 **Financement des constructions**

1) Préfinancement :

Le préfinancement des logements sociaux et l'équipement de Bruxelles Environnement est assuré par la SLRB.

La Régie Foncière de la Ville de Bruxelles financera ses logements moyens et préfinancera les équipements de la Ville de Bruxelles.

2) Garantie de la Région :

La Région s'engage à offrir sa garantie pour les emprunts contractés pour assumer les obligations financières de la SLRB, telles que définies dans la présente convention.

S'il échet, la Région autorisera la SLRB à contracter ces emprunts conformément à l'article 41 du Code du Logement.

3) Obligations financières de la Région :

La Région s'engage, à charge de l'AB [25.005.20.01.5111] du budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale à couvrir :

- **Pour les logements sociaux et éléments affectés uniquement à ces logements :**
50 % du coût en principal et en intérêt des études, constructions et tous éléments assujettis ainsi que du précompte immobilier à valoir sur lesdits logements.
- **Pour les logements moyens et éléments affectés uniquement à ces logements :**
33,33 % du coût en principal et en intérêt des études, constructions et tous éléments assujettis ainsi que du précompte immobilier à valoir sur lesdits logements.
- **Pour les équipements collectifs de la Ville de Bruxelles et éléments affectés uniquement à ces équipements :**
33,33 % du coût en principal et en intérêt de la construction CASCO de 600 m² (120 logements x 5 m²) et de l'entièreté des études concernant les travaux CASCO (pour toute la surface de l'équipement).
- **Pour les éléments communs aux logements et aux équipements collectifs de la Ville de Bruxelles (ex : démolition, abords, impétrants...) :**
Les coûts sont répartis au **prorata** des surfaces brutes affectées aux logements (sociaux et moyens) et aux équipements collectifs (équipements gérés par la Ville de Bruxelles et l'équipement géré par Bruxelles Environnement) :
 - 50 % pour la partie des équipements correspondantes aux logements sociaux
 - 33,33 % pour la partie des équipements correspondants aux logements moyens et aux équipements collectifs de la Ville de Bruxelles
 - 100 % pour les équipements gérés par Bruxelles Environnement (ce point fera l'objet d'une autre convention)

4) Obligations financières de remboursement affectées aux logements et équipements collectifs affectés aux logements (cadre PRL) (Remboursements)

a) **Engagements financiers**

- **Le Logement Bruxellois** s'engage à couvrir:
 - **Pour les logements sociaux et éléments affectés uniquement à ces logements :**
50 % du coût en principal et en intérêt des études, constructions et tous éléments assujettis ainsi que du précompte immobilier à valoir sur lesdits logements.
- **Le Logement Bruxellois et la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles s'engagent** à couvrir :
 - **Pour les éléments communs aux logements et aux équipements collectifs (ex : démolition, abords, impétrants...):**
Les coûts sont répartis au **prorata** des surfaces brutes affectées aux logements et aux équipements collectifs.
 - Même(s) pourcentage(s) que ce qui est appliqué pour les logements pour la proportion correspondante aux logements.

b) **Modalités de remboursement**

Les modalités de remboursement auprès de la SLRB sont fixées de la manière suivante :

Paiement annuel sur une période de 27 ans commençant à courir à partir du 90^{ième} jour calendrier à dater de l'octroi de la réception provisoire des travaux et qui se terminera de plein droit au jour du paiement de la dernière annuité. Plus précisément :

- Taux d'intérêt simple fixé par le Conseil d'Administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur base du taux en vigueur sur le marché des capitaux. Chaque réalisation fait l'objet d'une décision particulière.
- Remboursement par annuités constantes calculées sur l'avance remboursable.
- Pendant la première année, l'intérêt simple, augmenté du chargement, est dû de manière prorata à partir du 90^{ième} jour qui suit la date de réception provisoire.
- Le chargement pour participation aux frais administratifs de la SLRB est calculé sur le montant initial de l'avance et est dû pendant 27 ans, à chaque remboursement. Il est fixé à 0,15 % du montant des avances.

5) Obligations financières de remboursement affectées à la relocalisation de l'équipement collectif de la Ville de Bruxelles non pris en compte dans le cadre du PRL

La part du financement qui n'est pas prise en charge par la Région sera financée par Beliris.

6) Calcul des coûts :

Il sera demandé à l'architecte auteur du projet, de dissocier le plus clairement possible tous les différents coûts (installations, constructions, abords, études...) et ce en fonction de leur affectation (logements, équipement, éléments communs...). Le calcul des prorata sera également effectué par l'architecte.

La partie qui contesterait ces calculs le fait entièrement à ses frais.

7) Subsides

Quant à la part des équipements collectifs financé par Beliris, pour un montant de 1.800.000,00 EUR, leur financement sera réglé dans le cadre d'un protocole d'accord.

Article 9 Constitution d'un droit d'emphytéose au profit du Logement Bruxellois

La Ville de Bruxelles s'engage à consentir au Logement Bruxellois qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, libre de toutes charges généralement quelconques, un droit d'emphytéose, d'une période de 99 ans, sur la parcelle qui accueillera les 72 logements sociaux environ et fonctions accessoires. Ce droit doit rentrer en vigueur au plus tard à la date de la réception provisoire des logements.

A défaut du respect de cet engagement, une pénalité de 500 EUR par jour calendrier de retard sera due à compter de la réception de mise en demeure infructueuse.

Le droit d'emphytéose visé par la présente convention est concédé par la Ville de Bruxelles en contrepartie d'un canon d'une valeur d'un euro symbolique. Il appartient à la Ville de Bruxelles de prendre en charge toutes les démarches liées à la passation de l'acte authentique de constitution du droit d'emphytéose.

Les frais, droits relatifs à la constitution du droit d'emphytéose visés par la présente convention sont à charge de l'emphytéote.

Article 10 Durée du droit d'emphytéose

Le droit d'emphytéose concédé par la Ville de Bruxelles l'est pour une période de 99 ans qui commence à courir au plus tard à la date de la réception provisoire des logements.

Le droit d'emphytéose prendra fin de plein droit.

L'acte d'emphytéose prévoira les modalités d'un droit de préemption sur les logements sociaux en faveur du Logement Bruxellois.

Article 11 Gestion des logements, parkings et équipements collectifs

La Ville de Bruxelles gèrera ses équipements et les logements moyens.

Le Logement Bruxellois gèrera les logements sociaux, et percevra les loyers conformément aux règles qui régissent le logement social en Région de Bruxelles-Capitale et, notamment, aux articles 154 à 159 du Code Bruxellois du Logement. Le Logement Bruxellois s'engage à maintenir constamment les logements en état d'être loués, ce qui implique notamment que l'équipement des immeubles de logements sera en état de fonctionnement et libre de tout entretien locatif. L'ensemble des communs et des abords sont également entretenu par le Logement Bruxellois et la Ville de Bruxelles, et ce conformément au plan de gestion qui sera établi en phase d'études.

Article 12 Obligations fiscales, sociales et autres

La Ville de Bruxelles et le Logement Bruxellois devront faire face à l'ensemble des obligations légales, fiscales et sociales qui incombent normalement en leurs qualités de propriétaire, de bailleur, et d'emphytéote.

Ainsi notamment, les divers impôts et taxes liés (directement ou indirectement) au terrain mis à disposition et aux constructions érigées sur celui-ci seront à charge de ces derniers, pour chacun ce qui les concerne.

Article 13 Assurances

La SLRB s'engage jusqu'à la date de la réception provisoire des travaux à assurer, contre l'incendie et les sinistres connexes, les constructions qu'elle fera ériger sur les Fonds.

La Ville de Bruxelles et le Logement Bruxellois, chacun pour les immeubles qui les concernent, prendront en charge lesdites assurances après la réception provisoire des travaux pour l'ensemble des logements sociaux et des équipements dont ils ont la charge.

Les indemnités qui seraient versées par la compagnie d'assurance suite à un sinistre devront être réaffectées à la rénovation et/ou la reconstruction des biens touchés par le sinistre.

Article 14 Capacité d'ester en justice

Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, la SLRB pourra agir en justice pour le compte du mandant ce jusqu'à l'octroi de la réception définitive mettant fin au mandat, aussi bien en tant que demandeur que défendeur. Elle demandera, avant toute action, l'avis du mandant.

Article 15 Jurisdiction compétente

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention relève exclusivement de la compétence des Tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

Fait à Bruxelles, le/...../..... en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, chacune reconnaissant, par la signature des présentes, avoir reçu le sien.

SIGNATURES :

LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

M. Rudi VERVOORT

Ministre-Président

Mme Nawal BEN HAMOU

Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles
Capitale, chargée du Logement et de
l'Egalité des Chances

LA SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

M. Raphaël JEHOTTE

Vice- Président

Mme Beatrijs COMER

Présidente

LA REGIE FONCIERE DE LA VILLE DE BRUXELLES

M. Luc SYMOENS

Secrétaire communal

Mme Lydia MUTYEBELE NGOI

Echevine

LE LOGEMENT BRUXELLOIS

M. Karim TAFRANTI,

Président

M. Lionel GODRIE

Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Tableau de surfaces des équipements de la Ville de Bruxelles à relocaliser

Programmes à relocaliser dans l'opération logements			
Locaux personnel Département Sports 1 (logistique)			
bureau gérant du site			m ²
local premiers secours			8 m ²
réfectoire personnel			25 m ²
cuisine au réfectoire personnel			8 m ²
vestiaires au personnel H/F			35 m ²
sanitaires personnels H/F			7 m ²
rangement(s) équipements personnel			20 m ²
Locaux personnel Départements des sports 2 (ouvriers)			
Ateliers/Rangements/ dépôts stockage ho			190 m ²
Total (bloc A)			293
Bureau Gardien (à l'entrée du site)			12 m ²
Zone pour les clubs Département Sports 3			
Buvette des clubs			150 m ²
Cuisine Buvette			15 m ²
Vestiaires H/F			20 m ²
Sanitaires H/F			20 m ²
(rangement(s) (stockage hors projet à ajouter)			m ²
Locaux département Jeunesse (salle de quartier)			
Salle de fête			150 m ²
Cuisine adjacente aux salles			30 m ²
petite salle Polyvalente			100 m ²
Sanitaires H/F			50 m ²
Vestiaires H/F			20 m ²
Rangement(s)			30 m ²
Total (bloc C)			597
TOTAUX			890

Annexe 2 : Note annexe sur les ambitions et développements sportives du lieu - 11/12/20
_ Cabinet Echevin des sports et service sport