CONVENTION D'OCCUPATION À TITRE PRÉCAIRE

La présente convention intervient entre :

D'une part,

La **VILLE DE BRUXELLES**, ici représentée par sa Régie foncière, au nom de laquelle agissent Madame Lydia MUTYEBELE NGOI, Échevine du Logement, du Patrimoine public et de l'Egalité des chances, et Monsieur Olivier VERSTRAETEN, Directeur-Général, déclarant agir suivant 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 plus particulièrement suivant l'Arrêté du Conseil communal du *(date)*.

Ci-après dénommée « ***la Ville*** » ;

ET

D'autre part,

Monsieur Alain ELENGESA-LEKELE N'SELE et Madame Clothilde MARESCAUX, domiciliés ensemble rue Bruyn 101, à 1020 Neder-Over-Heembeek.

Ci-après ensemble dénommés « ***l'occupant*** ».

IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La Ville est propriétaire d'une parcelle de terrain non bâtie, sise Rue Bruyn entre le numéro 101 et 105, à 1120 Neder-Over-Heembeek, cadastrée Bruxelles, 19ème division, section A, numéro A11d, d'une superficie de 230 m^2 (voir plan en annexe), ci-après dénommée *« **le bien** »*.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Objet

Conformément à l'Arrêté du Conseil communal du (date), l'occupation de l'intégralité du bien est consentie à l'occupant à titre précaire.

Il est expressément précisé que la présente est une convention d'occupation précaire, et que la législation et la réglementation sur les baux à loyer, et plus particulièrement sur le bail à ferme, ainsi que sur le prêt à usage n'est pas d'application en l'espèce.

ARTICLE 2. – Indemnité d'occupation

L'occupation précaire est accordée moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation annuelle de 500,00 euros, payable par anticipation, au plus tard le dixième jour calendrier du mois anniversaire de l'entrée en vigueur de la présente convention, au crédit du compte bancaire de la Régie Foncière des Propriétés Communales IBAN BE98 0971 2088 1093 (BIC : GKCCBEBB).

Toute somme due par l'occupant en application de la présente convention et non payée à son échéance portera de plein droit au profit de la Ville, sans mise en demeure préalable, un intérêt de retard au taux légal.

Outre l'intérêt de retard, les indemnités suivantes seront due par l'occupant en cas de retard de paiement, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qui pourraient être réclamés par la Ville en raison du dommage subi :

- 6,50 € (couvrant les frais administratifs) par courrier de rappel de paiement ;
- 15,00 € par courrier recommandé.

ARTICLE 3. – Durée

L'occupation précaire prend cours à la date de la signature de la présente convention et est accordée pour une durée indéterminée.

Chacune des parties peut mettre fin à la présente convention, unilatéralement et sans avoir à justifier d'un motif quelconque, sans indemnité, moyennant un préavis d'un mois notifié à l'autre partie par lettre recommandée à la poste.

Le préavis d'un mois prend court à dater de la réception de la lettre recommandée par la partie à qui le préavis est notifié, qui est réputée intervenir le troisième jour ouvrable qui suit celui où le courrier recommandé a été remis aux services de la poste.

ARTICLE 4. – Etat du bien

Le bien est mis à la disposition de l'occupant dans l'état dans lequel il se trouve, qu'il connaît bien pour l'avoir visité.

L'occupant reconnaît expressément que le bien ne se trouve pas dans un bon état d'entretien et s'engage à le remettre en bon état d'entretien et à respecter les dispositions prévues à l'article 6 du présent contrat.

Les parties établiront un état des lieux d'entrée avant le début de l'occupation précaire du bien par l'occupant.

Sauf accord écrit contraire, les parties établiront un état des lieux de sortie le dernier jour de l'occupation des lieux.

L'occupant s'engage à être présent ou valablement représenté lors de ces états des lieux, auxquels il sera convoqué au plus tard 5 jours ouvrables avant la date de rendez-vous. En l'absence de l'occupant à la date de rendez-vous, l'état des lieux sera réputé contradictoire si l'occupant y a été valablement convoqué et n'a pas donné suite à cette convocation.

Si l'état des lieux de sortie laisse apparaître que le bien a été dégradé, l'occupant sera tenu de dédommager la Ville à concurrence des dégâts constatés.

ARTICLE 5. – Destination du bien

Le bien est mis à la disposition de l'occupant à usage de jardin domestique.

L'occupant ne peut en aucun cas modifier la destination du bien et l'utiliser à d'autres fins, sauf accord écrit express et préalable de la Ville.

Les parties conviennent que le changement de destination du bien ou l'utilisation du bien à d'autres fins que celles décrites au présent article, sans l'autorisation écrite expresse et préalable de la Ville, représente un manquement contractuel grave dans le chef de l'occupant justifiant la résolution du présent contrat à ses torts, de plein droit et sans mise en demeure préalable, sans que l'occupant ne puisse prétendre à quelque indemnité que ce soit.

En cas de changement de destination du bien ou d'utilisation de celui-ci à d'autres fins que celles prévues par le présent article, l'occupant sera tenu au paiement de dommages et intérêts à la Ville, correspondant au préjudice que celle-ci aura subi.

ARTICLE 6. – Utilisation et entretien du bien

L'occupant s'oblige, sous peine de dommages et intérêts, à utiliser et entretenir le bien comme le ferait une personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances.

L'occupant est tenu d'entretenir le bien, d'effectuer les petites et grosses réparations et de maintenir en bon état les éléments, naturels ou non, existants. Il s'engage à assurer la surveillance et l'exploitation consciencieuse du bien. Il prendra notamment toutes mesures visant à éviter les réclamations de la part de riverains, que ce soit du fait de sa propre occupation ou par le fait de tiers.

Sont à charge de l'occupant toutes les dépenses et tous les frais résultant de sa propre utilisation du bien et résultant de l'entretien du bien. La Ville n'est tenue d'aucune obligation d'entretien ou de réparation quelconque du bien. Aucune intervention de la Ville, en nature ou par équivalent, ne pourra être exigée concernant l'entretien ou la réparation du bien.

L'occupant s'engage à utiliser le bien selon des techniques et pratiques respectueuses de la qualité des sols et des ressources naturelles, de la qualité des paysages et de la biodiversité.

L'occupant a par conséquent interdiction de déposer sur le terrain quoi que ce soit pouvant entraîner une pollution du sol et du sous-sol, en ce compris tout engin motorisé, en état de marche ou non.

L'occupant a interdiction de réaliser sur le bien de l'élevage de quelque nature que ce soit.

L'occupant a interdiction de planter sur le bien des arbres à haute tige.

L'occupant a obligation de clôturer le bien à ses frais dans un délai de 30 jours à dater de la signature de la présente convention. Le non-respect de cette obligation est considéré comme un manquement grave de la part de l'occupant justifiant la résolution du contrat à ses torts, de plein droit et sans mise en demeure préalable.

Aucune construction, même précaire, ne peut être érigée sur le bien sans l'autorisation écrite expresse et préalable de la Ville. Le cas échéant, l'occupant est tenu d'obtenir toutes les autorisations nécessaires.

A la fin de l'occupation précaire, l'occupant est tenu de restituer le bien en bon état d'entretien et libre de toute occupation, ainsi qu'en bon état d'assolement, de fertilité et de propreté. À ce titre, il ne pourra prétendre à aucune indemnité, de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 7. – Propriété et droit de visite

La Ville demeure propriétaire du bien et en conserve la possession. L'occupant n'est que simple détenteur du bien ; il ne peut par conséquent prescrire par quelque laps de temps que ce soit.

La Ville dispose d'un droit d'accès au bien pour s'assurer de l'exécution correcte des obligations de l'occupant. Elle informera l'occupant de sa visite éventuelle au minimum une semaine à l'avance.

ARTICLE 8. – Indexation

L'indemnité d'occupation de base, telle que définie à l'article 2 de la présente convention, sera adaptée annuellement à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du présent contrat, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{Indemnité d'occupation de base x nouvel indice}}{\text{Indice de base}} = \text{nouvelle indemnité d'occupation}$$

L'indice de base correspond à l'indice santé du mois qui précède celui de la signature de la présente convention.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur de la présente convention.

Chaque adaptation de l'indemnité d'occupation a lieu de plein droit, sans nécessiter une notification par la Ville. Tout silence de la Ville ne peut jamais être interprété comme une renonciation au droit de l'indexation. Une telle renonciation ne peut intervenir que par un écrit express de la Ville en ce sens.

ARTICLE 9. – Taxes et impôts

Le précompte immobilier, ainsi que tous les impôts, contributions et taxes généralement quelconques frappant le bien ou son occupation, existants ou futurs, sont à charge de l'occupant.

Si un impôt, taxe ou contribution susmentionné est payé par la Ville, l'occupant est tenu de lui rembourser le montant payé sur simple demande et sans délai.

ARTICLE 10. – Cession, transmission, sous-occupation

La présente convention est personnelle et incessible.

L'occupant ne peut pas céder son droit ni accorder un quelconque droit personnel sur le bien à qui que ce soit, sauf autorisation écrite expresse et préalable de la Ville.

Les parties conviennent que toute sous-occupation ou tout autre droit personnel accordé sur le bien par l'occupant constitue un manquement grave justifiant la résolution du contrat aux torts de l'occupant, de plein droit et sans mise en demeure préalable, sans préjudice de tous dommages et intérêts qui seraient dus à la Ville pour le préjudice subi.

Les effets de la présente convention ne se transmettent pas aux héritiers et autres ayants cause universels et à titre universel de l'occupant. La présente convention prend fin de plein droit au décès de l'occupant.

ARTICLE 11. – Responsabilités et garanties

La Ville ne peut en aucun cas être tenue responsable de tout dommage qui surviendrait lors de l'occupation du bien par l'occupant.

La Ville ne garantit pas l'occupant contre les vices cachés éventuels et ne pourra en aucun cas être tenue responsable de l'existence de tels vices.

L'occupant déclare renoncer sans réserve à tout recours contre la Ville sur la base de la responsabilité civile extracontractuelle, notamment les articles 1382 à 1386.

L'occupant garantit la Ville de toute demande qui serait formulée par un tiers et qui résulterait de l'occupation du bien par l'occupant.

ARTICLE 12. – Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant de la présente convention sont réputées indivisibles.

Les deux personnes nommées ensemble « l'occupant » sont solidairement tenues de toutes les obligations résultant de la présente convention.

ARTICLE 13. – Condition résolutoire

La présente convention est conclue sous la condition résolutoire de l'annulation ou de la suspension de la décision du Conseil communal approuvant la présente convention.

ARTICLE 14. – Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives, mentionnées ci-avant.

Tout changement d'adresse doit être notifié sans délai à l'autre partie. A défaut, toute notification adressée aux adresses susmentionnées sera réputée valablement faite et sortira ses pleins effets.

ARTICLE 15. – Droit applicable et tribunaux compétents

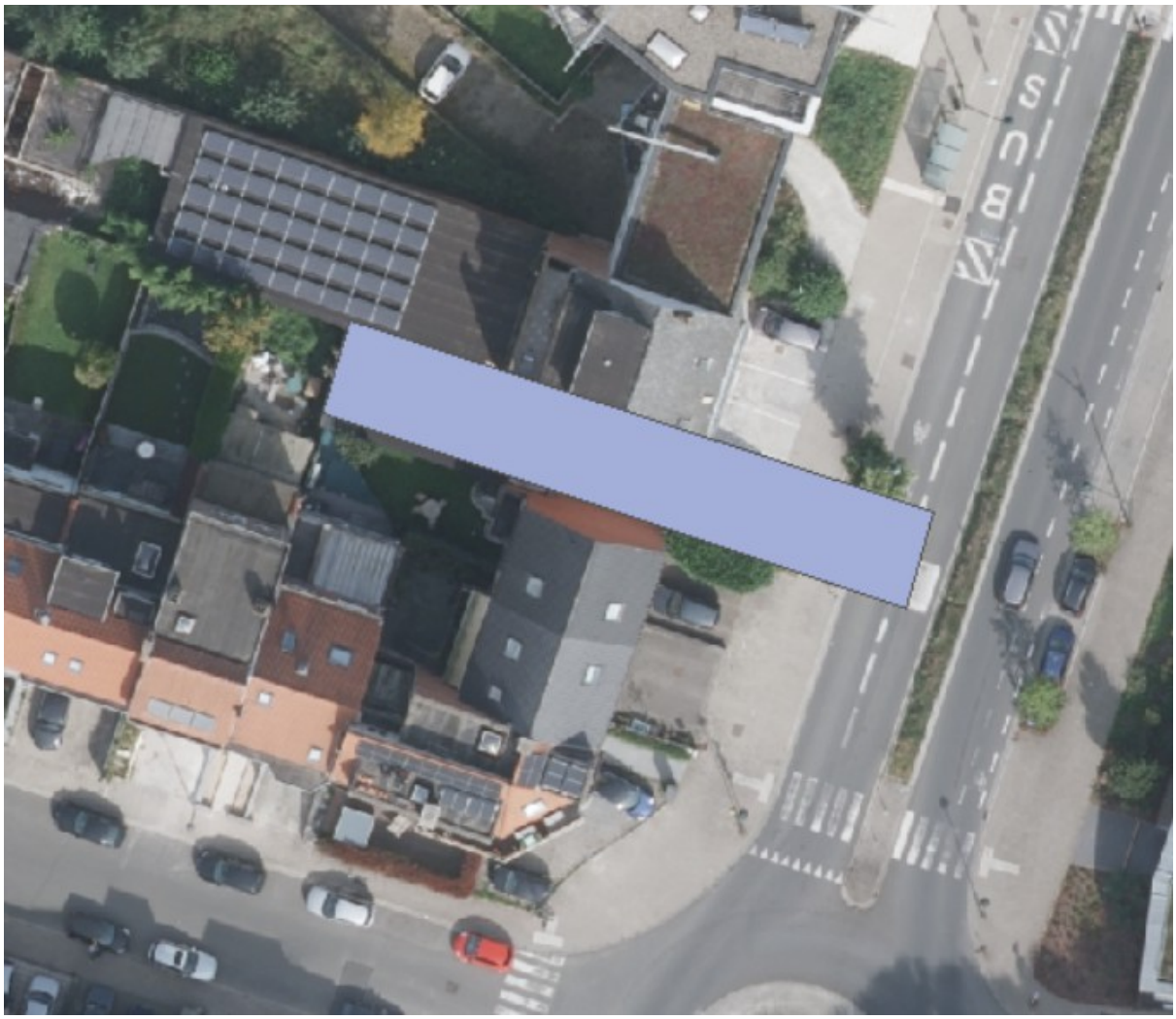
La présente convention est soumise au droit belge.

En cas de différend relatif l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents.

Fait à Bruxelles, en deux exemplaires, le *(date)*, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Lydia MUTYEBELE NGOI Echevine	Olivier VERSTRAETEN Directeur-Général
Clothilde MARESCAUX Occupante	Alain ELENGESA-LEKELE N'SELE Occupant

Annexe : plan du bien faisant l'objet de la présente convention



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Régie Foncière des Propriétés Communales
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
T. 02 279 40 10 • F. 02 279 40 44 • regie@brucity.be
www.regiefonciere.bruxelles.be • www.bruxelles.be