CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE

Entre d'une part:

La Ville de Bruxelles représentée par Mme. Lydia MUTYEBELE NGOI, Echevine, et M. Olivier VERSTRAETEN, Directeur général, 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 et les statuts y relatifs (approuvée par notification de la Tutelle du 12 novembre 2002) et en exécution de la décision du Conseil communal de la Ville de Bruxelles du 24/06/2024.

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

Et d'autre part :

L'ASBL New Samusocial ayant son siège social Boulevard Poincaré, 68-70 à 1070 Bruxelles, constituée le 26 mars 2019 sous le n° d'entreprise 0723.631.678, ici valablement représentée par M. Sébastien ROY, Directeur général.

ci-après dénommé « **le Samusocial** » en tant qu'occupant,

Préambule

En date du 03/10/2022, le Conseil communal de la Ville de Bruxelles a approuvé l'acquisition par la Régie foncière pour cause d'utilité publique du bien sis Avenue Louise 183-185 à 1000 Bruxelles en vue d'y développer une antenne de police, un bureau de liaison pour le département Démographie et des logements. En date du 05/07/2023, l'acte notarié a été signé.

Avant la vente, ce bien faisait l'objet d'une occupation temporaire pour partie (52 %) par l'ASBL New Samusocial à titre gratuit mais contre remboursement forfaitaire des frais occasionnés pour un montant de 5.000 EUR pour 3 mois. Pour la conciergerie, la Commission Communautaire Commune de Bruxelles-Capitale (ancienne propriétaire) employait M. Ali Khaldi, ce dernier occupant le logement existant au sein du bien comme avantage en nature.

En date du 26/06/2023, le Conseil communal a approuvé la poursuite de l'occupation temporaire par l'ASBL New Samusocial dans l'attente du début effectif des travaux de réhabilitation. En date du 22/6/2023, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a adopté la poursuite de l'occupation de la conciergerie par M. Ali KHALDI et sa famille avec un bail de courte durée, expirant le 1/3/2024. Ce contrat a été automatiquement prolongé.

En date du 21/3/2024, le Collège des Bourgmestre et Echevins a approuvé la poursuite de l'occupation du bien par l'ASBL NEW SAMUSOCIAL jusqu'au 30/04/2024 aux mêmes conditions : à titre gratuit ; la totalité des charges des espaces couverts par cette occupation reste aux frais de l'occupant (contrats à son nom).

En date du 24/6/2024, le Conseil communal a approuvé la poursuite de l'occupation temporaire par l'ASBL New Samusocial dans l'attente du début effectif des travaux de réhabilitation avec de nouvelles conditions.

Il est convenu d'autoriser le Samusocial à occuper les lieux, temporairement, et dans l'intérêt des deux parties selon les dispositions suivantes :

Article 1. Objet de la mise à disposition des lieux

La présente convention porte sur la mise à disposition d'une partie du bâtiment sis Avenue Louise 183-185 à 1000 Bruxelles par le propriétaire à l'ASBL New Samusocial. Cette partie du complexe immobilier est occupée à des fins de bureaux de back office, support et direction générale du Samusocial. L'occupant s'engage à respecter toutes les dispositions administratives en vigueur afin de réaliser les activités souhaitées. L'occupant ne pourra pas modifier l'objet de cette mise à disposition des lieux sans l'accord préalable écrit du Conseil communal de la Ville de Bruxelles, ce qui impliquerait éventuellement une adaptation des modalités et conditions du présent accord.

Le propriétaire met à disposition de l'occupant, qui accepte, une partie de l'immeuble sis Avenue Louise 183-185 à 1000 Bruxelles. La mise à disposition porte sur le bien dans l'état dans lequel il se trouve à la signature de la présente convention et tel qu'il est délimité au plan annexé à la présente convention, plan qui en fait partie intégrante.
La présente convention n'accorde à l'occupant aucun droit en dehors des limites de cette mise à disposition du bien par le propriétaire. Le droit subjectif de l'occupant se limite par conséquent à une utilisation purement précaire. L'occupant reconnaît dès lors expressément que la présente convention n'a pas fait naître de droits locatifs, de quelque nature que ce soit.

L'occupant est informé de la volonté du propriétaire de mettre à disposition d'un ou plusieurs autres nouvel/eaux occupants les espaces du bien qui ne font pas l'objet de la présente convention.
Pour cette co-occupation, le bâtiment sera scindé de sorte que le SamuSocial occupe l'aile située au n°183 et en dérogation à l'article 6, la Régie reprendra dans ce cas précis les contrats énergie, les contrats relatifs aux installations techniques qui devront être partagées du bâtiment et les frais liés à la sécurisation des accès (sécuriser la porte vitrée qui mène à l'aile occupée par le SamuSocial, centrale incendie, centrale intrusion).

Article 2. Etat des lieux

Le Samusocial déclare accepter les lieux dans l'état où ils se trouvent, qu'il connaît bien pour avoir visité le bien. Un état des lieux sommaire contradictoire en présence des deux parties, sans frais, sera établi entre les parties le 12/7/2023 et annexé au présent accord de mise à disposition. Cet état des lieux comportera un relevé des indices des compteurs, le cas échéant.
La Régie ne fournit aucune garantie relative notamment à la conformité des installations. L'occupation se fait aux risques et périls de l'occupant.

Article 3. Durée d'occupation

L'occupation du bâtiment commencera le 01/05/2024 pour se terminer de plein droit le 30 juin 2025. A la fin de cette période, la possibilité de prolongation sera évaluée par la Régie selon l'évolution des études de réhabilitation du bâtiment. L'occupant devra notifier sa volonté de prolonger l'occupation au minimum 3 mois avant la date de fin. Cette prolongation éventuelle sera soumise au Collège des Bourgmestre et échevins, elle ne peut être garantie au moment de la signature de la présente convention. Le cas échéant, un avenant à la convention sera rédigé afin de préciser la durée de la prolongation.

Chacune des parties pourra à tout moment y mettre un terme par l'envoi d'un préavis de 3 mois par lettre recommandée, prenant cours le lendemain de l'envoi à la poste.

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

Article 4. Cession ou sous-convention d'occupation

La cession ou 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 le Collège des Bourgmestre et échevins.

Article 5. Indemnité d'occupation

L'occupation est autorisée sur base du paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 4.700,00 EUR versée par l'occupant sur le compte de la Régie foncière portant le n° BE98 0971 2088 1093.

Article 6. Charges et taxes

1.
Dans l'attente d'une co-occupation, la totalité des charges est aux frais de l'occupant.

La conciergerie de l'immeuble, un appartement situé au troisième étage du bâtiments sis avenue Louise 183 à 1000 Bruxelles est mis en location par le bailleur à monsieur Ali Khaldi qui l'occupe en tant que résidence avec sa famille. Les charges communes et privatives relatives à l'occupation de cet appartement font l'objet d'un accord avec l'occupant, les conditions de cet accord sont jointes en annexe du présent bail. Aucune demande de paiement en lien à cette occupation et aux charges y relatives ne sera acceptée par la Régie.

Sont donc à charge de l'occupant :
• Les frais relatifs au paiement des charges (eau, électricité, gaz le cas échéant) ;
• Les frais de nettoyage, d'aménagement et d'entretien ;
• Les frais éventuels de raccordement, d'abonnement et d'usage du téléphone et d'internet ;
• Le précompte immobilier au prorata de la surface d'occupation du bâtiment ;
• La taxe régionale sur les surfaces non résidentielles au prorata de la surface d'occupation du bâtiment.

Les compteurs d'eau, gaz et électricité restent au nom du Samusocial.
Les divers contrats attachés au bâtiment – précédemment repris par le Samusocial (assurances, énergie, eau, évacuation des déchets, entretien installation de protection incendie - y compris la location des extincteurs, entretien de la chaudière, entretien des installations électriques, entretien du jardin,…) restent au nom et à charge du SamuSocial. L'occupant pourra faire appel à ses propres prestataires et devra en informer le précédent propriétaire le cas échéant.
L'occupant ne souhaite pas utiliser l'ascenseur et le monte-personne PMR et dès lors ne pas en assurer l'entretien. La Régie accepte que l'occupant mette l'ascenseur à l'arrêt à la condition stricte que cette mise à l'arrêt soit réalisée par une société spécialisée. En outre, le Samusocial est responsable de condamner l'accès à l'ascenseur et au monte-charge PMR, ainsi que de s'assurer que leur usage soit interdit et que cette interdiction est respectée. L'occupant est responsable d'en avertir Monsieur Khaldi, occupant de l'appartement sis au 3ème étage de l'immeuble avenue Louise 183.

Sont à charge du propriétaire :
• Les taxes et impôts relatifs à l'immeuble en dehors des surfaces objet de la présente convention.

2.

Lors de la co-occupation du bâtiment par un ou plusieurs autres nouvel/eaux occupants, les compteurs d'énergie et les contrats relatifs aux installations techniques qui devront être partagées du bâtiment seront repris par la Régie qui établira une clé de répartition et une provision pour les charges au prorata de l'utilisation du bien par les différentes entités.

Sont à charge du propriétaire en cas de co-occupation du bâtiment par un ou plusieurs autres nouvel/eaux occupants :
• Les taxes et impôts relatifs à l'immeuble en dehors des surfaces objet de la présente convention.
• La Régie reprendra dans ce cas précis les contrats énergie, les contrats relatifs aux installations techniques qui devront être partagées du bâtiment et les frais liés à la sécurisation des accès (sécuriser la porte vitrée qui mène à l'aile occupée par le SamuSocial, centrale incendie, centrale intrusion).

Article 7. Assurances

Le Samusocial s'engage à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies les polices d'assurances couvrant l'intégralité de leurs responsabilités au titre de leur utilisation et de leur jouissance des locaux.

Pour ce faire, l'occupant justifiera auprès de la Régie du paiement des primes d'assurances suivantes :

A Risques d'incendie et dégâts par eau

Pendant toute la durée de l'accord de mise à disposition, le Samusocial:

- est tenu de contracter une assurance couvrant ses biens, les agencements fixes et les embellissements installés par lui y compris, ainsi que le recours des tiers ;

- déclare renoncer sans réserve à tout recours contre la Régie sur base de la responsabilité matérielle qui pourrait en résulter.

B. Risques d'utilisation

Lors de la signature des présentes – le Samusocial fournira la preuve qu'une assurance couvrant sa responsabilité civile, tant celle découlant des obligations du présent accord, que celle résultant de son utilisation des locaux sis avenue Louise 183-185 à 1000 Bruxelles, a été souscrite auprès d'une compagnie de droit belge.

La police devra contenir une clause par laquelle la compagnie contractante reconnaît avoir pris connaissance du présent accord et que tous les risques et obligations en résultant sont garantis.

En outre, une clause devra prévoir que la compagnie s'engage à informer la Régie foncière de toute modification, suspension, résiliation de la police et à n'en faire usage qu'un mois après la notification ainsi faite à la Régie.

Une copie certifiée conforme des polices sera remise à la Régie dans le mois de la signature du présent accord.

A défaut, la Régie peut mettre un terme sans préavis à cette convention.

Article 8. Visites des lieux

Le propriétaire est autorisé à visiter / faire visiter son bâtiment. Les visites se feront moyennant un avertissement fait à l'occupant, au minimum 3 jours avant la visite, par courrier électronique envoyé à l'adresse emmanuel.canvat@samusocial.be / par téléphone au 02 526 84 30.

Article 9. Interventions dans le bâtiment

1. Les interventions dont il est fait mention sont celles qui doivent être réalisées pour le compte de la Régie dans le cadre des études de réhabilitation des bâtiments.

2. La Régie peut à tout moment planifier des interventions. Le Samusocial sera prévenu par courrier électronique à l'adresse emmanuel.canvat@samusocial.be / par téléphone au 02 526 84 30 des interventions planifiées ainsi que de leur durée, dès programmation par la Régie et au minimum 1 semaine à l'avance.
   En cas d'activités particulières planifiées par les usagers et manifestement incompatibles avec ces interventions, la Régie acceptera un délai supérieur raisonnable dans la mesure du possible.
   L'occupant devra supporter ces interventions et les inconvénients potentiels qui en découlent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de l'indemnité d'occupation.

3. Dans le cadre de ces interventions, la Régie veillera à causer le moins de désagrément possible pour permettre un usage le plus normal possible des bâtiments.

Article 10. Transformations, rénovations, travaux

Le Samusocial a l'obligation d'entretenir les bâtiments et de les préserver des dégradations. Dans ce cadre, il veillera entre autres à préserver du gel les tuyaux d'eau et appareils sanitaires. Le système de chauffage le plus sûr et le plus adapté sera choisi en fonction de chaque bâtiment, avalisé par la Régie ou la compagnie d'assurance.

Le Samusocial peut réaliser des travaux de transformation ou de rénovation des immeubles qui sont nécessaires à l'exercice de ses activités, sous réserve de l'**accord écrit et préalable de la Régie foncière**. A cette fin, le Samusocial fera parvenir à la Régie préalablement la liste ainsi qu'un descriptif des travaux envisagés. Cet accord n'est pas nécessaire pour les travaux d'entretien. Le Samusocial 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. Dispositions particulières relatives au bâtiment

Tous les éléments architecturaux et structurels doivent être conservés pendant la période d'occupation temporaire. Cela concerne la préservation des sols, murs, maçonnerie, poutres, colonnes, menuiseries (extérieures), escaliers, ... (cette liste n'est pas exhaustive). Selon la fonction des locaux, l'occupant temporaire protégera ces éléments.
Si l'occupant temporaire a des doutes sur la conservation/l'utilisation/les ancrages/les peintures des éléments architecturaux, il doit prendre contact avec la Régie foncière afin de vérifier cette intervention.

Si des dommages sont causés au bâtiment, les frais de remise en état seront à charge de l'occupant temporaire. Une garantie de 1.000 EUR est à verser par l'occupant sur un compte bloqué ouvert à cet effet avec la communication « garantie occupation précaire Louise 183-185 » dans le mois suivant la signature du présent contrat.

Article 12. Fin de la mise à disposition

La Régie pourra résilier en tout temps le présent accord en cas de manquement du Samusocial 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 pendant une durée de 30 jours.

Article 13. Responsabilité de l'occupation

Le Samusocial sera entièrement responsable des conséquences de l'occupation du complexe immobilier. Il exonère la Régie 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 14. Restitution des lieux

Un état des lieux sommaire de sortie contradictoire en présence des deux parties sans frais sera établi. Le Samusocial restituera les lieux dans l'état dans lequel ils ont été mis à disposition, ou dans l'état où ils se trouvent après les interventions autorisées par la Régie, et sans que la Régie ait à supporter des charges ni d'obligations résultant de son occupation. Le Samusocial se chargera de l'évacuation du mobilier, à ses frais. Les améliorations et/ou aménagements seront acquis à la Régie sans indemnité. 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 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 règlementation sur le bail de résidence principale et les baux commerciaux.

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.

Article 17. Dispositions générales

1. Les parties exécuteront la présente convention de bonne foi.

2. La nullité d'une clause n'emporte pas la nullité de l'ensemble de la convention.

Fait à Bruxelles, le xx, en 2 exemplaires, chaque partie ayant retiré le sien.

Pour la Régie,

Lydia MUTYEBELE NGOI Olivier VERSTRAETEN

Echevine Directeur général

Pour l'occupant,

Sébastien ROY

Directeur général de l'ASBL New Samusocial

Annexe 1 : plan des zones couvertes par la présente convention

Annexe 2: état des lieux sommaire

Annexe 3 : accord avec le concierge