

CONVENTION entre la Ville de Bruxelles et le propriétaire ou ayant droit du bâtiment situé rue Neuve 98, 1000 Bruxelles, pour l'accompagnement en vue de la réhabilitation de l'accès séparé et des étages inoccupés sur rez commercial en logements

Les parties :

La Ville de Bruxelles, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent Madame Lydia MUTYEBELE NGOI, Echevine du Logement, et Monsieur Luc SYMOENS, Secrétaire de la Ville, en exécution d'une décision du Conseil communal du/...../..... , laquelle n'a pas fait l'objet d'une mesure de tutelle générale.

ci-après dénommée « la Ville »

Le Propriétaire ou ayant droit :

La Société Vastned Belgium ayant son siège social sis Generaal Lemanstraat 74, 2600 Antwerpen, immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0431.391.860, représentée par messieurs Rudi TAELEMANS et Sven BOSMAN, en vertu de ses statuts.

ci-après désigné « le Bénéficiaire ».

Préambule :

- A. Dans le cadre du projet subsidié 2020 de l'Observatoire Régional des logements inoccupés, dans les limites de la présente convention et des crédits budgétaires disponibles, la Ville de Bruxelles octroie une aide qui vise à réhabiliter les logements inoccupés des étages sur rez-de-chaussée commercial, ainsi que l'accès séparé les desservant ;
- B. Cette aide, ci-après dénommée Accompagnement, consiste à fournir, financer et coordonner la mission de conception architecturale, l'information et l'assistance juridique nécessaires à l'élaboration du Projet de réhabilitation, et ce, pour la période allant de la signature de la présente convention jusqu'à la délivrance du Permis d'Urbanisme (date de notification), conformément à l'article 4 de la présente convention ;
- C. Le Collège de la Ville de Bruxelles a désigné un Chargé de projet, qui a pour mission la conception architecturale, l'information nécessaire à l'introduction des primes et subsides et l'assistance juridique en cas de révision du bail commercial ;
- D. Cet Accompagnement est fourni à la condition minimale que le bénéficiaire mette en œuvre le projet, et qu'il confie la totalité des logements de l'immeuble en location à l'Agence Immobilière Sociale à Bruxelles, ci-après dénommée AISB, conformément à l'article 5 de la présente convention ;
- E. Préalablement à la signature de la présente convention, le Chargé de Projet a élaboré et présenté une Esquisse de réhabilitation, que les Parties et l'AISB ont validée. Cette esquisse, annexée à la présente convention, fournit les éléments essentiels du projet sur base desquels celui-ci sera développé, sans les modifier ou les altérer, ainsi qu'une estimation globale du montant des travaux ;
- F. Le Bénéficiaire est le Maître d'ouvrage du projet et le Demandeur du permis d'urbanisme.

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les engagements de la Ville de Bruxelles et du Bénéficiaire et de fixer les obligations respectives des Parties. La convention précise les modalités d'accompagnement du projet.

Elle doit être lue à la lumière des objectifs conjoints des Parties tels qu'exprimés dans le préambule.

Article 2 - Définitions

Pour la mise en œuvre de la présente convention, on entend par :

- « *Agence immobilière sociale* » : ASBL reconnue, agréée et subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale, ayant pour mission de socialiser une partie du marché locatif bruxellois. Elle gère la mise en location de logements appartenant à des propriétaires privés à un prix abordable, à destination de ménages à revenus modestes.
- « *Dossier de demande de permis d'urbanisme* » : ensemble des documents à introduire auprès de l'autorité compétente pour l'obtention du permis d'urbanisme relatif aux actes et travaux à réaliser en vue de la réhabilitation de l'accès séparé et des étages inoccupés en logement.
- « *Etude de faisabilité* » : plans schématiques de l'immeuble à réhabiliter, figurant l'ensemble des espaces concernés, la vitrine commerciale, et les accès aux deux fonctions (commerce - logement), la répartition des logements et leur organisation interne. Elle permet de déterminer les éléments essentiels du projet.
- « *Esquisse* » : L'esquisse contient l'étude de faisabilité, permet de prévisualiser le projet, elle comprend également une estimation globale du montant des travaux. La liste des éléments essentiels du projet y est jointe.
- « *Frais et honoraires engagés* » : ensemble des coûts engagés par la Ville couvrant les frais et honoraires du Chargé de Projet et prestataires, dans la mission d'accompagnement telle qu'elle est décrite aux articles 4.1 et 4.2 ci-après, depuis la signature de la présente convention jusqu'à l'obtention du permis d'urbanisme.
- « *Permis d'urbanisme* » : autorisation administrative délivrée par l'autorité compétente préalablement à l'accomplissement des actes ou travaux le nécessitant, conformément au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Article 3 - Montant et conditions

La Ville de Bruxelles finance la mission d'accompagnement du Chargé de Projet, telle qu'elle est décrite aux articles 4.1 et 4.2 ci-après avec un montant maximum de 12.000 € HTVA.

Tous Frais et Honoraires supplémentaires seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Article 4 - Engagements de la Ville

La Ville de Bruxelles s'engage à fournir l'Accompagnement tel que décrit dans les articles 4.1 et 4.2 de la présente Convention.

4.1 Accompagnement général et de coordination

Pour contribuer à la bonne évolution du Projet tout au long de la procédure, la Ville de Bruxelles s'engage à :

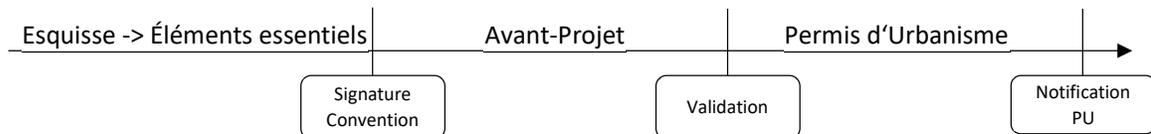
- Faciliter les échanges, et organisant des rencontres régulières entre son Chargé de Projet, ses services (Direction Autorisations du Département Urbanisme, UO Patrimoine historique du

- Département Patrimoine Public) et partenaires (Urban.Brussels, SIAMU, AISB) et le Bénéficiaire, en vue de récolter conseils et avis qui permettront d'évoluer vers l'obtention du Permis d'Urbanisme ;
- Fournir, avec son Chargé de Projet et l'AISB, l'information nécessaire à l'introduction des demandes de primes et subventions auxquelles le Bénéficiaire peut prétendre ;
 - Fournir et financer l'assistance juridique, délivrée par son Chargé de Projet, consistant à examiner et adapter le bail commercial au cas où la mise en œuvre du Projet l'exige.

4.2 Accompagnement dans la mission de conception architecturale

La Ville de Bruxelles s'engage à fournir l'accompagnement, assuré par son Chargé de Projet, dans la mission de conception architecturale. Cette mission comprend deux phases de travail distinctes :

1. L'Avant-Projet;
2. La constitution du Dossier de demande de Permis d'Urbanisme (PU) et le suivi de l'instruction de la demande.



4.2.1 Phase d'Avant-projet

Dès la signature de la présente convention, l'Esquisse est transformée en Avant-projet. Cette phase correspond aux premiers développements techniques du projet (plans, coupes et élévations). Elle s'appuie sur les informations récoltées auprès du Maître d'Ouvrage, auprès des experts consultés (stabilité, techniques spéciales, ...), et par suite de la visite de l'immeuble avec les différents intervenants.

Sauf accord explicite des Parties, aucun Élément essentiel du projet n'est modifié.

Dès que l'ensemble des documents exigés sont réunis, en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mai 2019 relatif à la réunion de projet, le travail est présenté en réunion de Projet.

Cette phase est clôturée après validation en réunion de projet, et de l'AISB.

4.2.2 Phase de Permis d'Urbanisme (PU)

Dès que l'Avant-Projet est validé, le Chargé de projet constitue le dossier complet de la demande de Permis d'Urbanisme, que le Maître d'Ouvrage introduit auprès de l'Autorité Compétente.

Une fois l'accusé de réception de dossier complet remis par l'Autorité compétente, le Chargé de projet suit l'évolution du dossier, il collabore avec les services chargés d'instruire la demande, jusqu'à l'obtention du Permis d'Urbanisme.

L'Accompagnement de la Ville s'arrête dès notification du Permis d'Urbanisme.

Article 5- Engagements du Bénéficiaire

En contrepartie de l'accompagnement encadré par la présente convention, le Bénéficiaire s'engage:

5.1. Engagement de collaboration, préalable à la demande de permis d'urbanisme

- À donner accès au Chargé de projet et à la Ville de Bruxelles pour toute visite de l'immeuble nécessaire à la réalisation des missions d'accompagnement ;
- À fournir tous les renseignements, documents en sa possession et autorisations nécessaires à l'avancement du projet, et ce dans les meilleurs délais ;
- À communiquer d'initiative d'autres informations ou documents dont il aurait connaissance et qui seraient utiles pour la bonne marche du projet ;
- À laisser mener les études et sondages complémentaires nécessaires demandés par l'architecte en cours d'élaboration de l'avant-projet ou du permis d'urbanisme ;

5.2. Engagement de demande et de mise en œuvre du permis d'urbanisme

- À accomplir les démarches administratives requises dans son chef pour introduire le dossier de demande de Permis d'Urbanisme auprès de l'autorité compétente au plus tard le 01/12/2022;
- À s'adjoindre les services d'un architecte pour la mise en œuvre du permis d'urbanisme délivré. Il peut faire appel au Chargé de projet ou à l'architecte de son choix;
- À mettre en œuvre et à mener à terme les travaux d'exécution du permis d'urbanisme délivré, en s'adjoignant les services d'un architecte, et ce, dans les délais requis conformément au Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT).
- À organiser, à la fin des travaux d'exécution, une visite de contrôle avec l'UO Planification et Développement du Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles.

5.3. Engagements de mise en location des logements réhabilités

- À confier la location de la totalité des logements de l'immeuble à l'ASB pour une durée minimale de 9 ans, à compter de la réception provisoire des travaux. Cette mise à disposition doit avoir lieu, au plus tard, dans les 5 ans de la délivrance du permis d'urbanisme.

Article 6 - Non-respect des engagements

Le Bénéficiaire est tenu de rembourser à la Ville de Bruxelles les frais et honoraires engagés par celle-ci auprès du Chargé de projet dans les cas suivants:

- Lorsqu'il décide de ne pas prendre en charge les Frais et Honoraires supplémentaires éventuels, tels qu'indiqués à l'article 3 ;
- Lorsqu'il ne respecte pas ses engagements de collaboration stipulés à l'article 5.1;
- Lorsqu'il ne respecte pas les délais prévus pour l'introduction de la demande de permis d'urbanisme tels que stipulés à l'article 5.2 ;
- En cas de non-respect d'une ou de plusieurs obligations de mise en œuvre du permis, telles que stipulées à l'article 5.2 de la présente convention ;
- Lorsqu'il n'organise pas la visite de contrôle stipulée à l'article 5.2 ;
- En cas de non-respect d'une ou de plusieurs obligations de mise en location des logements réhabilités, telles que stipulées à l'article 5.3 de la présente convention;

Les Frais et honoraires engagés par la Ville peuvent être démontrés via toutes voies de droits et, notamment, sur base des factures du Chargé de projet.

Ce remboursement devra être effectué dans les 30 jours de la demande qui en est faite par la Ville au Bénéficiaire, par lettre recommandée.

A défaut, la somme due sera exigible de plein droit et portera intérêt au taux légal sans mise en demeure préalable, dès le 31 -ème jour qui suit la demande visée ci-dessus.

Si, en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou d'un évènement indépendant de la volonté du Bénéficiaire, ce dernier ne peut respecter ses obligations, il peut adresser un courrier recommandé motivé à la Ville de Bruxelles afin de solliciter une réduction ou une exonération du remboursement des Frais et honoraires engagés par la Ville ainsi que, le cas échéant, les intérêts y afférant, calculés au taux légal en vigueur à la date de la réception du courrier de recouvrement.

Article 7 - Durée des engagements

La présente convention lie les parties jusqu'au terme des 9 années de mise en location des logements réalisés auprès de l' AISB.

Article 8 - Délais de l'accompagnement

La mission d'accompagnement prendra fin à la date de notification de la délivrance du Permis d'Urbanisme .

Article 9 - Continuité des obligations (vente et décès)

9. 1. Vente du bien

Le Bénéficiaire s'engage à faire inscrire les engagements et obligations de la présente convention dans tout acte de vente que le propriétaire du bien viendrait à signer ou toute convention de changement de contrôle de la société propriétaire de l'immeuble.

L'acquéreur doit respecter les engagements et obligations de la présente convention et est soumis aux conséquences prévues à l'article 6 en cas de non-respect.

9.2. Décès du Bénéficiaire

En cas de décès du Bénéficiaire, le ou les héritiers ou ayants droit sont tenus de respecter les engagements et obligations de la présente convention et sont soumis aux conséquences prévues à l'article 6.

Article 10. Justice, Tribunaux compétents

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

Article 11 - Modalités pratiques et conditions de réalisation de l'accompagnement

La demande d'accompagnement comprend :

- La présente convention, dûment datée et signée
- L'esquisse du projet

Fait à Bruxelles, le/...../..... en 3 exemplaires

Signatures :

La Ville de Bruxelles :

Vastned Belgium:

Lydia MUTYEBELE NGOI
Echevine du Logement

Luc SYMOENS
Secrétaire de la Ville

Rudi TAELEMANS
Chef Executive Officer

Sven BOSMAN
Directeur Financier

ANNEXES

Annexe: Esquisse du projet, incluant l'estimation globale du montant des travaux, et la liste des Éléments essentiels