Convention de prêt à usage relative au terrain situé à l'angle de l'avenue des Croix du Feu et de l'avenue des Croix de Guerre à 1120 Neder-Over-Heembeek.

Entre d'une part:

La Ville de Bruxelles représentée par Monsieur Dirk LEONARD, Secrétaire communal et Madame Anaïs Maes, Échevine de l'Urbanisme et des Espaces Publics, Affaires et Enseignement néerlandophones, agissant pour et au nom de la Ville de Bruxelles, en exécution de la décision du Conseil communal du 09/09/2024 laquelle n'a pas fait l'objet d'une mesure de tutelle générale,

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

Et d'autre part :

L'association sans but lucratif « No Way Back » représentée par Marc de Witte, président du conseil, ayant son siège social sis rue Camille Simoens, 18 à 1030 Schaerbeek,

ci-après dénommée **«l'emprunteur»** en tant qu'occupant,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La Ville de Bruxelles est propriétaire d'un terrain (numéro de parcelle cadastrale : 21819D0079/03E000) situé à l'angle de l'avenue des Croix du Feu et de l'avenue des Croix de Guerre à 1120 Neder-Over-Heembeek, dénommé ci-dessous « le terrain » (plan en annexe).

L'ensemble est compris dans une zone, classée zone d'intérêt régional 4, qui a fait l'objet d'un masterplan lancé par la Ville de Bruxelles et approuvé par le collège du 6 mai 2021. Le masterplan prévoit l'implantation de logements, d'équipements et de commerces ainsi que la création d'un nouvel espace vert public. Ce dernier trouvera son implantation sur le terrain sur lequel porte la présente convention.

En date du 24-11-2021, la Ville a lancé un appel à projets dans le but de mettre provisoirement ce terrain à disposition, dans l'attente de l'aménagement des lieux tel que prévu au masterplan.

En date du 13-01-2022, le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles a sélectionné l'emprunteur précité pour élaborer, coordonner et gérer leur projet temporaire pour le terrain.

En date du 17-01-2022, le Conseil Communal de la Ville de Bruxelles a validé l'établissement d'une convention de prêt d'usage entre l'asbl « No Way Back », et la Ville de Bruxelles relative au terrain situé à l'angle de l'avenue des Croix du Feu et de l'avenue des Croix de Guerre à 1120 Neder-Over-Heembeek.

En date du 16-03-2022, cette convention a été signée par les parties prenantes établissant une occupation pour une durée déterminée prenant fin de plein droit le 31 décembre 2024

En date du 05-09-2024, le Collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles a décidé de reconduire l'occupation et de réaliser la présente convention pour lier les parties prenantes énoncées ci-dessus.

Article 1. Objet de la mise à disposition des lieux

La Ville de Bruxelles met gratuitement à la disposition de l'emprunteur, qui accepte, le bien visé ci-dessus.

Il est expressément précisé que la présente mise à disposition relève du prêt à usage, et que toute la réglementation sur les baux à loyer n'est pas d'application en l'espèce.

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

Article 2. Affectation des lieux

Le bien visé par la présente convention est mis à la disposition de l'emprunteur à la seule fin de lui permettre de mener à bien le projet sélectionné, tel que décrit dans sa candidature, qui est jointe en annexe à la présente convention.

Article 3. Usage et entretien des lieux

L'emprunteur s'oblige, sous peine de dommages et intérêts s'il y a lieu, à nettoyer le bien mis à disposition et à réaliser les travaux autorisés par la Ville après avoir obtenu toutes les autorisations requises pour l'exploitation du site.

Il s'engage à veiller en bon père de famille à la garde et à la conservation du bien prêté.

Il est tenu d'entretenir le bien 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.

Aucun dispositif ni aucune clôture ne peut être installé, et aucune construction, même précaire, ne peut être érigée sur le bien sans l'autorisation écrite et préalable de la Ville. Le cas échéant, l'emprunteur est tenu d'obtenir toutes les autorisations nécessaires.

L'emprunteur est tenu de restituer le bien libre de toute occupation au terme convenu, et en bon état d'entretien et de propreté.

Article 4. Etat des lieux

L'emprunteur déclare accepter les lieux dans l'état où ils se trouvent, bien connu de ce dernier qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous les détails. Aucune étude sur la qualité des sols n'a été réalisée.

Un état des lieux contradictoire sous la forme d'un reportage photographique sera réalisé par la Ville en présence de l'emprunteur lors de la mise à disposition du terrain, à la fin des travaux et en fin d'occupation. La Ville visitera également les lieux avant l'ouverture officielle.

L'occupation se fait aux risques et périls exclusifs de l'occupant.
En cas de dégradation et/ou dégât constaté par l'état de lieux de sorties, l'emprunteur sera tenu de dédommager la Ville à concurrence des dégâts constatés.

Article 5. Durée d'occupation

La présente convention entre en vigueur le 1er janvier 2025 et est conclue pour une durée de 6 mois. Elle prendra fin de plein droit à son échéance.

Toutefois, si le bénéficiaire continue à occuper les lieux et en informe la Ville par le biais d'un courrier recommandé adressé 1 mois avant l'échéance, sans opposition de la Ville, la convention pourra être tacitement reconduite deux fois, à chaque fois pour une période de 3 mois.

En tout état de cause, la présente convention ne pourra être reconduite tacitement au-delà du 1er janvier 2026.

Toute demande de prolongation au-delà de cette date devra être adressée à la Ville au minimum 3 mois à l'avance, et la prolongation éventuelle devra faire l'objet d'un avenant entre parties, étant entendu que la Ville demeurera seule juge de l'opportunité et des conditions de toute prolongation.)

Dans le cas où la Ville viendrait à vendre le terrain objet de la présente convention, elle est tenue de signaler l'existence de la présente convention, ainsi que de ses modalités, à l'acheteur. A cette fin, le compromis de vente contiendra la disposition suivante :

« *L'acheteur pourra mettre un terme à la convention de prêt à usage affectant le terrain vendu, moyennant, sous peine de déchéance, l'envoi à l'emprunteur, par pli recommandé, de sa volonté de terminer cette convention dans un délai de minimum 3 mois après la passation de l'acte authentique. L'envoi de ce pli entraînera de plein droit la résiliation de ladite convention trois mois après l'envoi du pli recommandé. A défaut pour l'acheteur de ce faire, celui-ci devra respecter intégralement la convention*».

Article 6. Cession ou sous-convention d'occupation

L'emprunteur s'engage à signer des conventions avec les personnes qui organiseront des événements sur le site. La sélection des occupants ainsi que les conditions de ces occupations devront être soumises à la ville pour approbation.

Article 7 Indemnité

Etant donné que l'occupation du terrain représente une plus-value sociétale pour le quartier, la mise à disposition du terrain est réalisée à titre gratuit.

Article 8 Obligations et interdictions des parties

Pendant la durée de la présente convention, l'emprunteur s'engage à l'élaboration, la coordination, et la gestion temporaire du terrain.
Il est tenu de :
Au niveau du projet :

- Sélectionner et/ou organiser des activités en accord avec les ambitions de la Ville précisées dans l'appel à projets;
- Coordonner les activités sur le terrain
- Assurer une activation régulière du site durant la durée de l'occupation en mettant la priorité sur une programmation estivale ;
- Inclure les associations, écoles et clubs sportifs locaux dans la dynamisation du site ;
- Assurer une ouverture du site à tous publics dans un esprit d'inclusivité ;

- Assurer un suivi semestriel auprès de la Ville via le comité de suivi.

Au niveau technique :

- Aménager le site dans le respect des règles de sécurité
- Veiller à l'entretien du matériel prêté (voir ci-dessous)
- Installer les infrastructures temporaires nécessaires à l'activation de la zone ;
- Veiller à ce que les activités ne génèrent pas de nuisances pour les habitants du quartier ;
- Veiller à la sécurité générale du site et de ses utilisat.eur.rice.s lors des activités et à trouver des solutions aux problèmes quotidiens qui peuvent survenir ;
- Veiller à la sauvegarde des arbres présents sur le site ;
- Assurer le suivi des conventions d'occupation ;
- Assurer un suivi administratif, comptable et logistique du site et de son occupation ;
- Assurer une communication continue de l'état du site auprès de la Ville ;

La Ville s'engage à opérer un rôle de partenaire et de facilitateur. Elle s'engage également à mettre en place un Comité de suivi (composé au minimum du gestionnaire sélectionné, d'un ou plusieurs représentants communaux de l'Unité Organisationnelle Planification et d'un ou plusieurs représentants du cabinet de l'échevinat de l'Urbanisme et des Espaces Publics, du cabinet de l'échevinat en charge des occupations temporaires et du cabinet de l'échevinat des Espaces verts).
Elle assure un suivi administratif.
Au niveau technique :

- Mise à disposition pour la durée de l'occupation de mobilier urbain : 20 pièces de pieds de bancs en fonte, 6 poubelles, 3 racks de vélo

Au niveau administratif:

- Faciliter les démarches administratives afin d'aider l'emprunteur à activer rapidement le terrain;
- Soutenir l'emprunteur dans toutes les démarches liées au lancement et au suivi du projet d'occupation transitoire;
- Échanger sur les besoins et les attentes du quartier;

La Ville de Bruxelles se réserve le droit d'organiser l'une ou l'autre activité ponctuelle lors de dates événementielles (fête de quartier, etc.) en concertation avec l'emprunteur.

Article 9. Charges et taxes

La Ville établira un montant forfaitaire pour les charges (eau et électricité) en fonction du projet et des activités qui prendront place. Un montant provisionnel pourra être demandé à l'emprunteur. Ce montant sera déterminé par la Ville après plusieurs mois d'occupation. Un avenant à la présente convention sera proposé le cas échéant.

Sont à charge de la Ville :

- La totalité des taxes, impôts et redevances relatives au terrain objet de la présente convention (étant entendu que L'emprunteur s'engage à tout mettre en œuvre afin de l'exonérer de celles-ci. Cette obligation constituant une obligation de moyen).

Article 10. Assurances

L'emprunteur est tenu d'occuper les lieux « en bon père de famille ».

L'emprunteur est responsable de tout dommage et trouble qui seraient causés à la Ville et aux tiers par lui, par son délégué, par son personnel ou par ses usagers. L'emprunteur assume seul, à l'entière décharge de la Ville, la responsabilité de tout accident ou dégât survenant à l'occasion et dans les limites de son occupation temporaire.

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

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

L'emprunteur s'engage à faire respecter la « Charte des habitants » par les occupants du lieu objet de la présente convention.

L'emprunteur veille à assurer la sécurité du site et celle de ses occupants. Les frais qui en découlent sont à charge de l'emprunteur.

L'emprunteur décharge la Ville de toute responsabilité relative à l'usage qu'elle fait du terrain.

Article 11. Accessibilité des lieux

La Ville, ses représentants ou les personnes qui disposent d'une autorisation de la Ville sont autorisés à accéder au terrain et d'y réaliser les essais techniques et mesurages nécessaires à la réalisation du futur projet. Les visites à l'intérieur du périmètre occupé par le bénéficiaire se feront sur rendez-vous pris au moins 24h à l'avance (sauf imprévus ou cas urgent). Les essais techniques se feront en concertation avec les occupants qui devront si nécessaire déplacer leurs installations afin de permettre l'accès aux éléments à tester.

Article 12. Transformations, rénovations, travaux

L'emprunteur n'est pas autorisé à aménager et construire des installations pérennes sur le terrain. Sauf avis contraire de la Ville, l'ensemble des aménagements devra être amovible afin de pouvoir être démonté à la fin de l'occupation.

L'emprunteur 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.

La Ville se réserve le droit d'effectuer les travaux qu'elle estime nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement du terrain.

Article 13 : Exploitation des espaces

L'emprunteur pourra exploiter les espaces dans le cadre des activités décrites dans sa candidature, ci-jointe (Annexe 2), le Comité de Pilotage sera l'organe dédié à l'accompagnement et à l'évolution du projet. Ce comité de Pilotage se réunira 4 fois par an minimum et sera organisé par la Ville et/ou à la demande de l'emprunteur.

L'emprunteur déploiera les moyens humains suffisants pour assurer la mise en place du projet tel que défini dans le dossier de candidature. La ville souhaite que l'emprunteur désigne une personne qui restera tout le long du projet la personne responsable et la personne de contact pour le suivi du projet.

Toute la durée de la convention, l'emprunteur transmettra les heures d'ouvertures, les activités accueillies, les activités événementielles, les plannings prévisionnels au Comité de Pilotage pour autorisation. Un modus vivendi sera établi par le Comité de Pilotage pour l'organisation et la transmission des informations au démarrage du projet.

Les activités seront soumises au Comité de Pilotage et seront conformes au programme annoncé dans la candidature. Toutefois les horaires des activités devront respecter le voisinage et les règles en la matière. Les événement en soirée et le week-end sont soumis à autorisation préalable de la Ville et des services de sécurité (Police et Siamu) si l'ampleur des événements le requiert.

L'emprunteur s'engage à obtenir toutes les autorisations nécessaires avant l'organisation d'évènements publics.

Article 14. Résiliation

La convention peut être résiliée par la Ville à tout moment sans obligation de justification de la décision.

Toutefois une telle résiliation ne peut avoir lieu que moyennant un préavis de minimum 6 mois, notifié par lettre recommandée à la Poste.

Article 15. Responsabilité de l'occupation

L'emprunteur sera entièrement responsable des conséquences de l'occupation du terrain. Il exonère la Ville 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 16. Restitution des lieux

L'emprunteur restituera les lieux dans l'état dans lequel ils ont été mis à disposition et sans que la Ville ait à supporter des charges ni d'obligations résultant de son occupation.

Article 17 : Emploi des langues.

L'emprunteur est sensé se conformer, en tous temps, à la législation sur l'emploi des langues. Ainsi, par exemple, les visiteurs devront pouvoir être accueillis et informés, tant en français qu'en néerlandais.

Article 18. 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

Article 19. Tribunaux compétents en cas de litige

Toute contestation résultant directement ou indirectement de la présente convention ressortit à la compétence exclusive des tribunaux judiciaires de Bruxelles.

Fait à Bruxelles, le , en 2 exemplaires, chaque partie déclarant avoir reçu le sien.

Pour la Ville de Bruxelles ,

Mr. Dirk Leonard
Secrétaire communal

Mme Anaïs Maes,
Échevine de l'Urbanisme et des Espaces Publics,
Affaires et Enseignement néerlandophones.

,

Pour l’emrprunteur:

Pour l’asbl No Way Back

Lu et approuvé

Annexe :

1. Etat des lieux établi le ……../……/……..
2. Appel à projet