Réf. Farde e-Assemblées : 2732801

N° OJ : **40**

Projet d'Arrêté - Conseil du 12/10/2026

Objet : Louise 183-185.- Avenant à la convention d'occupation précaire par le New Samusocial.

Le Conseil communal,

Vu la nouvelle loi communale du 24 juin 1988, notamment son article 234 relatif aux compétences du Conseil Communal, ainsi que ses modifications ultérieures ;

Considérant que la Ville est propriétaire de l'immeuble sis avenue Louise 183-185 à 1000 Bruxelles, acquis le 5 juillet 2023 en vue d'y développer notamment une antenne de police, un bureau de liaison pour le département Démographie ainsi que des logements ;

Considérant qu'au moment de son acquisition, le bien était occupé à concurrence de 52 % par l'ASBL New Samusocial ;

Vu la décision n°131 du Conseil communal du 26 juin 2023 approuvant la poursuite de l'occupation du bien par l'ASBL New Samusocial jusqu'en mars 2024 ;

Considérant que cette occupation a depuis lors été prolongée et qu'elle est actuellement consentie jusqu'au 30 juin 2027, moyennant le paiement d'une indemnité mensuelle de 4.700,00 EUR, augmentée des charges et taxes proportionnellement à la surface effectivement occupée ;

Considérant que la convention d'occupation précaire prévoit que chacune des parties peut y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de trois mois ;

Considérant que la conciergerie de l'immeuble est, pour sa part, occupée par l'ancien concierge et sa famille ;

Vu la décision n°467 du Collège des Bourgmestre et Échevins du 22 juin 2023 autorisant la poursuite de cette occupation sous la forme d'un bail de courte durée jusqu'au 1er mars 2024, moyennant un loyer mensuel de 700,00 EUR ;

Considérant que cette occupation avait notamment été maintenue en raison de la connaissance du bien par l'ancien concierge, laquelle était considérée comme utile dans le cadre des études et du développement du projet immobilier ;

Vu la décision n°143 du Collège des Bourgmestre et Échevins du 12 septembre 2024 autorisant la poursuite de l'occupation jusqu'au 30 juin 2025 aux mêmes conditions ;

Considérant que les possibilités de renouvellement du bail de courte durée étaient alors épuisées, en application de l'article 238 du Code bruxellois du Logement. A défaut de congé notifié dans les délais ou lorsque le preneur continue à occuper le bien sans opposition du bailleur, le bail de courte durée est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur ;

Considérant qu'une convention d'occupation précaire a dès lors été conclue entre les parties à compter du 25 novembre 2024, puis prolongée jusqu'au 30 juin 2026 par décision du Conseil communal du 23 juin 2025, aux conditions existantes, soit un loyer mensuel de 700,00 EUR ;

Considérant que le projet de réhabilitation, de rénovation et de réaffectation de l'immeuble a depuis lors été abandonné et que la vente du bien est envisagée à court terme ;

Considérant qu'il avait dès lors été rappelé à l'ancien concierge que son occupation prendrait fin le 30 juin 2026 et qu'une prolongation supplémentaire n'était, en principe, pas envisagée ;

Vu la décision n°173 du Collège des Bourgmestre et Échevins du 2 juillet 2026 autorisant, à titre exceptionnel, une dernière prolongation de l'occupation précaire pour une durée de deux mois, soit jusqu'au 31 août 2026, aux mêmes conditions ;

Considérant que, malgré cette échéance, l'ancien concierge sollicite le maintien de son occupation, invoquant le souhait de l'ASBL New Samusocial de le maintenir dans les lieux, alors même qu'il a trouvé un nouveau logement ;

Considérant que l'ASBL New Samusocial ne souhaite toutefois pas formaliser cette situation par un contrat de concierge, notamment en raison des conséquences que cette relation contractuelle pourrait entraîner à l'issue de l'occupation du bien ;

Considérant que la poursuite directe de l'occupation de la conciergerie par l'ancien concierge fait peser sur la Ville un risque de requalification de cette occupation précaire en bail de résidence principale au sens du Code bruxellois du logement ;

Considérant que le caractère précaire de l'occupation a été expressément rappelé à l'ancien concierge à l'occasion de chacune de ses prolongations ;

Considérant que, afin de permettre le maintien de l'ancien concierge dans l'immeuble tout en limitant le risque juridique pour la Ville, la Régie Foncière a proposé à l'ASBL New Samusocial d'étendre son occupation à la conciergerie ;

Considérant que cette solution permettrait à l'ASBL New Samusocial d'organiser elle-même l'occupation de la conciergerie par l'ancien concierge, sans que celle-ci ne repose directement sur une convention conclue entre la Ville et ce dernier ;

Considérant qu'en contrepartie de l'extension de la surface de la conciergerie, l'indemnité d'occupation due par l'ASBL New Samusocial serait augmentée de 700,00 EUR. par mois ;

Considérant que cette solution permet de répondre à la demande de l'ASBL New Samusocial tout en évitant de prolonger directement l'occupation précaire de la conciergerie par l'ancien concierge et de maintenir, à charge de la Ville, le risque de requalification précité ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de formaliser, avec l'ASBL New Samusocial, l'extension de son occupation à la conciergerie aux conditions précitées ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article unique : Adopter l'avenant à la convention d'occupation précaire relatif à l'extension de la surface occupée du bien sis avenue Louise 183-185 à 1000 Bruxelles par l'asbl New Samusocial, et ce, pour la durée restante de la convention, jusqu'à son échéance fixée au 30/06/2027, moyennant une augmentation de l'indemnité mensuelle de 700,00 EUR.

Annexes :

Avenant extension (Consultable au Secrétariat des Assemblées)