CONVENTION D'OCCUPATION
DU BATIMENT RUE DE L'ECUYER 50-52

ENTRE

- La Ville de Bruxelles, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevin.es, au nom duquel agissent Madame Delphine Houba, Echevine de la Culture, du Tourisme, des Grands évènements et du Matériel communal et Monsieur Dirk Leonard, Secrétaire de la Ville, en exécution d'une délibération du Collège communal du ……..

Ci-après appelée « La Ville de Bruxelles »,

ET

- L'école de Photographie et de techniques Visuelles Agnès Varda, ayant son siège Rue Claessens 57 à 1020 Bruxelles, représentée par Monsieur Marc Immerechts, en sa qualité de Directeur.

Ci-après appelé « L'occupant.e »,

Préambule

L'objectif de l'occupation est d'exposer les photographies des anciens étudiants (depuis que l'école porte le nom d'Agnès Varda – 11 ans). Cela permettra de mettre en avant les qualités des anciens étudiants et de l'enseignement de la Ville de Bruxelles en promotion sociale. Cette exposition sera couplée aux épreuves intégrées à la Vallée.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er: OBJET - DESCRIPTION- ETAT

Par la présente convention, la Ville de Bruxelles met à disposition de l'occupant.e, qui accepte : le rez-de-chaussée, le 1er, le 2ème et le 3èmeétage de l'immeuble« Vanderborght », situé rue de l'Ecuyer 50-52 à 1000 Bruxelles, pour l'exposition de photographies des anciens étudiants de l'école Agnès Varda.
L'accès à tout local ne faisant pas partie de la présente convention est strictement interdit.

Les lieux, leurs accès et leurs abords sont parfaitement connus de l'occupant.e, qui déclare les avoir examinés dans le détail et ne demande pas d'en établir une plus ample description. L'occupant.e accepte le bâtiment en l'état.

Un plan du bâtiment provenant du Département patrimoine public est joint à la présente convention.

Article 2: DESTINATION

Comme stipulé à l'article 1er, les locaux mis à disposition seront affectés par l'occupant.e à usage exclusif de l'exposition de photographies des anciens étudiants de l'école Agnès Varda et ses activités annexes, à l'exclusion de tout usage en tant que salle de fêtes, de spectacle et de concert ou de restaurant et sous réserve de l'obtention par l'occupant.e d'un avis favorable du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale pour chaque événement ou manifestation. Il/elle est tenu.e d'en fournir la preuve à la Ville de Bruxelles avant tout début d'occupation. En l'absence d'un avis, l'occupant.e est tenu.e de prouver qu'une demande a été effectuée auprès du SIAMU.

L'occupant.e s'interdit de modifier cette destination. En aucun cas, le bien ne pourra être affecté à l'habitation ni à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public, de telle sorte que la présente mise à disposition n'est pas et ne pourra jamais être régie par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Toute charge susceptible d'être subie par la Ville de Bruxelles en conséquence d'une contravention par l'occupant.e à l'alinéa précédent sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Article 3 : DUREE

L'occupation est autorisée pour une période allant du 13/12/2024 au 16/01/2025 inclus sans que l'occupant.e ne puisse demander une prolongation. En aucun cas, la présente convention ne pourra être reconduite tacitement.

Article 4 : INDEMNITÉ D'OCCUPATION

L'occupation est consentie gratuitement.

Article 5 : CHARGES

Aucunes charges n'est demandées à l'occupant.e.

Les aménagements spécifiques pour les besoins de l'exposition sont à charge de l'occupant.e et devront faire l'objet d'un accord préalable de la Ville de Bruxelles, département Patrimoine public.

Les services de nettoyage, d'entretien du bâtiment et des sanitaires, ainsi que de sécurité durant la période d'occupation sont à charge de l'occupant.e.

Article 6 : IMPOTS

Toutes contributions, taxes, droits ou redevances de quelque nature qu'elles soient, ordinaires ou extraordinaires, permanentes ou temporaires, portant directement ou indirectement sur le bien mis à

disposition et y afférents, de l'Etat, la Province, la Commune, la Région, l'Agglomération ou toute autre Autorité, seront à charge de la Ville.
Toutefois, si une taxe ou imposition venait grever les lieux loués suite à l'activité exercée par l'occupant.e, ce.cette dernier.e devra la supporter seul.e.

Article 7 : ASSURANCES

A/ Responsabilité civile exploitation

L'occupant.e s'engage à souscrire une assurance « Responsabilité Civile Exploitation » afin de couvrir sa responsabilité pour tous dommages corporels, matériels et immatériels causés à des tiers du fait de ses installations, de ses biens, de son personnel et de ses activités.

Il.elle est tenu.e d'en fournir la preuve à la Ville de Bruxelles avant tout début d'occupation.

B/ Assurance Incendie

L'occupant.e s'engage à souscrire une assurance « Incendie » afin de couvrir sa responsabilité d'occupant.e en cas d'incendie, dégâts des eaux, tempêtes et grêles, risques électriques et bris de vitres pour la partie de l'immeuble qu'il.elle occupe.

Il.elle est tenu.e d'assurer son contenu.

L'occupant.e est tenu.e d'en fournir la preuve à la Ville de Bruxelles avant tout début d'occupation.

Article 8: TRAVAUX

a) L'occupant.e devra souffrir l'exécution de tous travaux de grosses et petites réparations que la Ville de Bruxelles jugerait nécessaire d'effectuer à l'immeuble pendant la convention, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de redevance, sauf si ces travaux duraient plus de 40 jours et rendaient l'exploitation impossible.

b) L'occupant.e ne pourra sans le consentement préalable, exprès et par écrit de la Ville de Bruxelles faire aucun changement aux lieux mis à disposition. A l'expiration de la convention, la Ville de Bruxelles aura le choix d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif ou de conserver, sans indemnité, les constructions ou améliorations.

Il est demandé à l'occupant.e de joindre à la convention le plan des expositions si celles-ci impliquent la construction, démolition ou modification des cloisons semi-lourdes, le placement d'installations artistiques lourdes ou de grande taille, ou encore le placement d'éléments de décor destinés à séparer, compartimenter ou cloisonner des espaces ou cheminements d'exposition, afin que la Ville puisse émettre un avis favorable ou non à la demande et, le cas échéant, demander les modifications nécessaires.

c) Tous les travaux qui seraient rendus nécessaires en raison de l'activité exercée dans les lieux mis à disposition et notamment ceux qui seraient prescrits par l'autorité compétente, en ce qui concerne les établissements dangereux, insalubres et incommodes, seront exclusivement à la charge de l'occupant.e. Dans ce cas, celui-ci.celle-ci s'interdit tout début d'activité aussi longtemps qu'elle n'a pas pu présenter à la Ville de Bruxelles un certificat favorable du Service d'incendie compétent.

d) S'il était constaté que des travaux impératifs, pour des raisons légales, menés par l'occupant.e laissaient à désirer, la Ville de Bruxelles aurait le droit, sans préjudice à tous autres droits (notamment à celui de poursuivre la résolution de la convention), de faire exécuter ces travaux d'office aux frais, risques et périls de l'occupant.e par un entrepreneur de son choix, deux jours après une mise en demeure par lettre recommandée à la poste, le coût de ces travaux serait récupérable sur simple production de la facture de l'entrepreneur.e. L'occupant.e ne pourrait réclamer aucune indemnité ni diminution de la redevance lors même que les travaux dureraient plus de quarante jours.

e) La chose mise à disposition sera rendue, à l'expiration de la convention, en bon état d'entretien et de réparations locatives comparable à son état au moment de sa mise à disposition de l'occupant.e, sans quoi la Ville de Bruxelles aura le droit de faire exécuter d'urgence les travaux nécessaires après que l'état des lieux aura été dressé.

Article 9 : TRANSFERT

L'occupant.e ne pourra pas transférer la présente convention en tout ou en partie à un tiers, sans le consentement préalable, exprès et par écrit de la Ville de Bruxelles.

Article 10: RESPONSABILITE

Le cas échéant et si l'occupant.e décide d'employer du personnel, la Ville de Bruxelles n'encourra aucune responsabilité du chef de la législation sociale applicable au personnel utilisé par l'occupant.e.

L’occupant.e est seul responsable de tout dommage généralement causé, directement ou indirectement par ses activités. Il.elle est responsable des participant.e.s et du public admis par ses soins dans les installations. L’accueil du public se fera sous son entière responsabilité.

Article 11 : AUTORISATIONS

L’occupant.e s'engage à obtenir toutes les autorisations nécessaires requises dans le cadre de l'organisation de l'activité dont mention est faite à l'article 1 du présent contrat.

L’occupant.e transmettra à la Ville de Bruxelles, une copie des autorisations précitées et des contrôles effectués et notamment le rapport d'approbation des services pompiers. Si l’occupant.e est dans l’incapacité de transmettre l’autorisation des services pompiers, il lui est demandé de fournir la preuve de la demande.

L’occupant.e s'engage à suivre en toutes circonstances les instructions éventuelles émanant de la Ville de Bruxelles, ainsi que des forces de sécurité (Police, Pompiers, etc.) et de leurs représentant.e.s respectifs.ves. Sa prestation respectera les recommandations émises par ces autorités publiques, notamment en matière d'occupation de l'espace public, de sécurité ou de bon voisinage.

Si l’occupant.e désire organiser un évènement ou une activité (en relation avec son occupation de l'immeuble) dans l'espace public de la Ville de Bruxelles, il.elle est tenu.e d’obtenir une autorisation auprès des autorités communales compétentes. La demande d’autorisation doit être adressée 6 semaines avant la mise en place de l'évènement par courrier postal et par e-mail : Brucity - Cellule Tranquillité publique & Evénements, Rue des Halles 4 à 1000 Bruxelles - events@brucity.be.

En cas de non-respect des instructions ou de manquement dûment constaté de la part de l’occupant.e, la Ville de Bruxelles se réserve le droit d’adresser une mise en demeure à l’occupant.e qui aura 10 jours ouvrables pour se mettre en conformité ou apporter la preuve des démarches entreprises à cet effet, sous peine pour la Ville de pouvoir mettre un terme immédiat à l'activité, sans aucun dédommagement.

Article 12 : USAGE DES LIEUX

L’occupant.e s'engage à jouir des lieux de façon *raisonnable*, à savoir de manière prudente, attentive, soucieux.se des biens ou intérêts qui lui sont confiés comme s’il s’agissait des siens.

En cas d'occupations simultanées dans le bâtiment, l’occupant.e s'engage à tout mettre en œuvre pour favoriser la bonne cohabitation des projets, en particulier dans les zones communes.

Il est à noter qu'un accord à l'amiable entre les occupant.e.s doit être trouvé concernant l'organisation de leur cohabitation dans le bâtiment. Sans accord à l'amiable, c'est la Ville de Bruxelles qui tranchera sur ces questions.

Le placement, l'installation et l'usage des installations de téléphonie, de communication, d'appareils de radio et de télévision et autres appareils techniques à l'intérieur des lieux mis à disposition, se feront aux risques et frais exclusifs de l'occupant.e et sous sa responsabilité intégrale et exclusive. Le placement de ces appareils ne peut entraîner des travaux à l'extérieur de l'immeuble.

Aucun recours ne pourra être exercé contre la Ville de Bruxelles en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, laquelle prendra dès que possible (dans la limite des heures de fonctionnement du département en charge) les mesures utiles au rétablissement d'une situation permettant la continuité de l'exposition de l'occupant.e.

En cas d'urgence (pendant ou en dehors des heures de bureaux), l'occupant.e alertera immédiatement l'entreprise **EQUANS**, contractuellement en charge de la maintenance des techniques spéciales du bâtiment, et tiendra la **Ville informée** du problème dans les plus brefs délais.

Personnes de contact EQUANS :
Pendant les heures de bureaux :

Mr Anass BOUAMAR,
Chef d'équipe technique
Team Leader Operations Brussels
anass.bouamar@equans.com
+32 473 35 83 50

En Dehors des heures de bureaux : service de garde de l'entreprise EQUANS (02/206 03 11)

Personne de contact au sein de la Ville – gestion du bâtiment :
Christophe Van Gasse
Régisseur – Service Culture
+3222796415
Christophe.VanGasse@brucity.be

Les techniques spéciales (plomberie, électricité, chauffage)
EN CAS D'EXTRÊME URGENCE ET/OU DE DANGER UNIQUEMENT
En première instance : 0477/582.123

En cas de non-réponse : 0477/582.124

Atelier Central
POUR LA SECURISATION URGENTE D'UN BATIMENT
0497/516.424

Attention, ces numéros ne se substituent pas aux numéros d'urgence. L'appel à la Police via le numéro 101 et l'appel aux services médicaux d'urgence et aux services d'incendie via le 112, restent l'appel prioritaire en cas de faits précis tels un vol, une agression, un départ de feu ...

Article 13: ESPACE DE STOCKAGE

L'occupant.e qui exploite le rez-de-chaussée a une mise à disposition automatique des espaces du sous-sol (salles de stockage et sanitaires). Si l'occupation.e de l'immeuble est faite par plusieur.e.s occupant.e.s et pour la même période d'occupation un accord entre les différent.e.s occupant.e.s devra être trouvé. Libre aux occupant.e.s de s'arranger entre eux.elles hors contrat, libre à eux.elles de supporter la charge du risque.
La Ville se décharge donc de toute responsabilité quant à la façon de partager le sous-sol et quant aux conséquences éventuelles (actes de dégradation, vol …).

Article 14: ETAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée sera établi de façon contradictoire en présence d'un.e agent.e du département Patrimoine Public de la Ville de Bruxelles et en présence d'un.e représentant.e de l'occupant.e, et ceci lors de la mise à disposition des locaux.

A la fin de l'occupation, un état des lieux de sortie sera établi de façon contradictoire en présence d'un.e agent.e du département Patrimoine Public de la Ville de Bruxelles et en présence d'un.e représentant.e de l'occupant.e.

Toute réparation des dégâts liés à l'occupation par l'occupant.e sera entièrement à sa charge.

Article 15: NETTOYAGE ET PROPRETÉ DES LIEUX

L'occupant.e sera tenu.e de nettoyer les lieux pendant toute la durée de son occupation et prendra en charge l'évacuation des déchets et des poubelles.

L’occupant s’engage à faire appel à une firme de nettoyage professionnelle en fin d’occupation et en transmettra la preuve à la Ville de Bruxelles.

Article 16: SECURITE ET AGENTS DE MAINTENANCE

Il est à charge de l’occupant.e de prendre ses propres dispositions en termes de sécurité/surveillance (notamment eu égard au caractère urbain et ouvert sur l'espace et les intrusions occasionnelles des passants), mais il est rappelé que dans tous les cas, l’occupant.e doit laisser libre accès aux installations techniques pour les agent.e.s de maintenance (ex : Cofely, Delift) plusieurs fois par semaine (ils.elles possèdent les clés nécessaires à leur travail et doivent logiquement être en mesure de fournir la preuve de leur appartenance professionnelle).

L’occupant.e est responsable de la sécurité des visiteurs et de ses ressources humaines.
L’occupant.e doit se former au besoin afin de répondre à ces exigences de sécurité.

Article 17 : CLAUSES PARTICULIERES

L’occupant.e peut détruire, reconstruire, modifier les parois semi-lourdes de séparation des espaces d'exposition centraux, telles que présentes en nombre sur les plateaux des étages, à condition de fournir à la Ville le plan d'exposition envisagé, pour accord de celui-ci, conformément au point 8b de la présente convention et à condition que l’occupant.e s'engage à les remettre dans leur état initial en fin d’occupation si la Ville l'estime nécessaire, et sans qu'elle doive donner une justification.

L’occupant.e peut effectuer des travaux de peinture à condition qu'il.elle s'engage à remettre les murs en blanc en fin d’occupation.

La Ville s'engage à fournir 2 clés de l’entrée principale de l'immeuble ainsi qu'un exemplaire de chaque clé nécessaire à l'accès à tous les espaces d'exposition et de rangement utiles à l'occupant.e.
Les frais liés à la perte des clés est de la responsabilité de l’occupant.e.

Article 18 : DROIT ET TRIBUNAUX

La présente convention et ses annexes sont soumis au droit belge. Tous les litiges et différends relatifs à la présente convention seront de la compétence des tribunaux de Bruxelles.

Article 19 : CONDITION RESOLUTOIRE

La présente convention est conclue sous la condition résolutoire de la suspension et/ou de l’annulation par l’autorité de tutelle dont dépend la Ville de la délibération du Conseil communal approuvant la présente convention.

Fait à Bruxelles, le……., en 2 originaux, chacune des parties retenant le sien.

La Ville de Bruxelles

Le Secrétaire de la Ville de Bruxelles
Monsieur Dirk Leonard

L'Echevine de la Culture, du Tourisme, des Grands évènements et du Matériel communal
Madame Delphine Houba

L'occupant.e
Ecole Agnès Varda
Représenté par Monsieur Marc IMMERECHTS
Directeur
……