Projet de convention VBX-CPEONS

La VILLE de BRUXELLES, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent en exécution d'une décision du conseil communal du / /2021 , Madame Faouzia HARICHE, Echevine en charge de l'Instruction Publique francophone, de la Jeunesse et des Ressources humaines, et Monsieur Luc SYMOENS, Secrétaire communal de la Ville de Bruxelles,, , ci-après nommée « la Ville » d'une part,

Et le Conseil des Pouvoirs Organisateurs de l'Enseignement Officiel Neutre subventionné, ASBL, domicilié au 122 Boulevard Emile Bockstael à 1020 Laeken, représenté par Sébastien Schetgen, Administrateur-délégué, et ci-après nommée « le CPEONS » d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La Ville met à la disposition du CPEONS, qui l'accepte, une partie du bien immobilier situé rue des Minimes, 87-89 à 1000 Bruxelles et comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et une grande salle de réunion au second étage pour une superficie totale de 578 m² (voir plan en annexe).

Article 2 : Loyer

Le loyer est fixé à EUR 20.000,00 par an. Le loyer sera payé par virement au numéro de compte BE94 0910 1160 9414 de la Ville.

Le loyer est lié à l'indice des prix à la consommation et sera adapté chaque année au jour anniversaire de la date de l'entrée en vigueur du bail selon la formule suivante :

Loyer adapté = loyer de base x nouvel indice / indice de départ

Le loyer de base est le loyer fixé dans cet article. Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui où intervient l'adaptation du loyer. L'indice de départ est l'indice du mois qui précède la mise en œuvre de la présente convention, à savoir l'indice de juin 2020.

L'indexation a lieu automatiquement, sans mise en demeure à cet effet par la Ville.

Article 3 : Durée

La convention est conclue pour une période de 9 années, prenant cours le 1er juillet 2021 et se terminant le 30 juin 2030.

Tant la Ville que le CPEONS peuvent mettre fin à cette convention à n'importe quel moment, moyennant un préavis d'au moins 6 mois.

Si au terme de la neuvième année, au moins six mois avant la date d'échéance, aucune résiliation n'a eu lieu entre les parties, la convention sera reconduite tacitement d'année en année et reste soumise aux conditions de résiliation reprises ci-avant.

Article 4 : Usage

Le CPEONS dispose du bien pour y installer son siège administratif. Les locaux sont mis à disposition à usage de bureaux. Le CPEONS ne peut réserver un autre usage du bien loué qu'avec l'accord de la Ville.

Article 5 : Charges

Les consommations de gaz, d'électricité, d'eau et de téléphone seront supportées et payées par le CPEONS.

Le CPEONS et la Ville acceptent que les consommations de gaz et d'électricité des espaces mis à disposition, ainsi que le nettoyage des vitres, soient calculés à raison de 25% des montants payés par la Ville, ce pourcentage correspondant de fait au ratio des surfaces.

La consommation d'eau sera répartie à raison de 25% pour le CPEONS et de 75% pour la Ville, ces pourcentages correspondant à la proportion de personnes occupées dans les bâtiments. Cette répartition pourra être revue en cas de modification majeure dans l'usage de l'eau par le locataire.

L'usage pour les lignes téléphonique du CPEONS de l'actuel central téléphonique installé dans le bâtiment scolaire voisin est offert à titre gratuit.

Si elle le souhaite, la Ville pourra demander au CPEONS une provision trimestrielle pour couvrir les charges susmentionnées. La provision ne pourra en aucun cas dépasser les charges de l'exercice précédent.

La Ville accepte sans contrepartie le placement par le CPEONS d'une armoire de répartition informatique complètement indépendante du réseau informatique de la Ville de Bruxelles au 3e étage du bâtiment.

Article 6 : Facturation

La Ville facture le montant indexé du loyer annuel le premier mois de l'année (soit janvier 2022 pour l'année 2022). Cette facturation se fait au moyen d'une déclaration de créance que la Ville envoie au CPEONS.

La Ville facture les charges définitives dès qu'elles sont connues, soit généralement dans le premier trimestre qui suit l'année d'occupation (soit le 1er trimestre 2022 pour l'année 2021). Cette facturation se fait au moyen d'une déclaration de créance que la Ville envoie au CPEONS. La déclaration de créances est accompagnée d'un tableau récapitulatif des montants ainsi refacturés. La Ville tient à disposition du CPEONS les documents justificatifs, qu'il peut consulter sur simple rendez-vous.

Les déclarations de créances sont payables dans un délai de 30 jours fin de mois.

Article 7 : Entretien et réparations

Le CPEONS est tenu d'entretenir le bien loué, de l'occuper en bon père de famille, sans en changer la nature ou l'affectation, et de le rendre à la fin de la convention dans le même état que celui constaté dans l'état des lieux établi entre les parties avant l'entrée en jouissance du bien, lequel état des lieux fait partie intégrante de la convention.

Le CPEONS s'engage à faire exécuter immédiatement et à ses frais toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu de la loi ou de la convention. Cela vaut pour les réparations qui sont rendues nécessaires par l'usure ou la force majeure. Le CPEONS est tenu de prendre toutes les mesures destinées à prévenir un dommage au bien loué.

Les travaux incombant à la Ville seront exécutés à ses frais dès que nécessaire. Le CPEONS devra l'avertir immédiatement des travaux à faire et lui permettra de les exécuter sans que ces travaux de réfection puissent entraîner une diminution du loyer même s'ils se prolongent plus de quarante jours.

La Ville a le droit de visiter le bien loué à n'importe quel moment.

Article 8 : Transformations

Le CPEONS ne peut modifier ou transformer le bien loué ni faire ériger de nouvelles constructions sans l'accord de la Ville.

Les petits travaux d'aménagement intérieur ne tombent pas sous cette interdiction. Tout changement, transformation ou nouvelle construction effectuée avec ou sans autorisation de la Ville ou en exécution d'une décision judiciaire, sont sans exception acquis de plein droit à la Ville sans indemnité, sauf stipulation écrite contraire. La Ville pourra exiger du CPEONS le retour à l'état originel si elle le souhaite.

Article 9 : Sous-location et cession de bail

Il est interdit au CPEONS de céder le bail ou de sous-louer le bien sans le consentement préalable de la Ville. Le CPEONS ne pourra en aucun cas invoquer une acceptation tacite.

Article 10 : Convention antérieure

Cette convention annule et remplace la convention de location précédente, approuvée par le Conseil Communal du 11 janvier 2016.

Article 11 : Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, le CPEONS fait élection de domicile dans le bien loué.

Article 12 : Condition résolutoire

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 en double exemplaire à Bruxelles le / /2021, chaque partie déclarant avoir reçu le sien.

Pour la Ville,

Pour la CPEONS,