Convention d'occupation de locaux

Entre

La Ville de Bruxelles, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins au nom duquel agissent Madame Buggenhout Clémentine, Echevine des Seniors et Madame Emilie Dupont, Secrétaire communale de la Ville, en exécution d'une délibération du Conseil communal du .....

Dénommée ci-après « Ville »

Et

Le CPAS de la Ville de Bruxelles, ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue Haute, 298A, au nom duquel agissent David Weytsman, Président et Rita Glineur, Secrétaire du CPAS f.f., en exécution d'une délibération du Conseil de l'action sociale du .....

Dénommée ci-après «le CPAS»

En présence de

L'ASBL « Service d'aide aux Seniors Bruxellois », avec le numéro d'entreprise 0410.661.079, ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue Van Helmont, 32, au nom duquel agit Monsieur Nkubiri Kambaza, Administrateur.

Dénommée ci-après «l'ASBL SASB»

Préambule

La Ville de Bruxelles est propriétaire d'un ensemble immobilier dans la copropriété sise rue du Midi 151/153 à 1000 Bruxelles dont l'accès se fait via la rue Van Helmont, 32.

La Ville a mis à disposition de l'ASBL « Service d'aide aux Seniors Bruxellois » et de la crèche gérée par le service « Petite Enfance » de la Ville, l'usage de ce bâtiment.Ces deux entités partageant les espaces au sein de celui-ci.

Par ailleurs, la Ville met désormais à disposition du CPAS les 2ème, 3ème et 4ème étages de ce bâtiment. Ces étages, dont les bureaux initialement destinés à l'usage de l'ASBL SASB conformément à leur convention de mise à disposition de locaux signée le ….., seront désormais occupés par le CPAS, suite à un accord intervenu entre la Ville, le CPAS et le SASB.

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions de cette mise à disposition de locaux en faveur du CPAS.

Le bâtiment dont des locaux sont mis à disposition est situé rue du Midi 151/153 à 1000 Bruxelles, l'accès se fait via la rue Van Helmont, 32.

Les locaux mis à disposition sont délimités et mis en couleur sur le plan figurant en annexe qui fait partie intégrante de la présente convention.

Cette mise à disposition concerne des espaces privatifs tels que délimités sur le plan en Annexe 1 :

- Le 2ème, 3ème et 4ème étage.

Elle inclut également des espaces communs partagés avec les différents occupants du bâtiment tels que délimités sur le plan en Annexe 1 :

- Le local poubelles ;
- Le sas d'entrée ;
- Les escaliers ;
- Les couloirs du 1er étage ;
- Le local d'entretien au 1er étage ;
- La kitchenette au 1er étage ;
- La salle de réunion au 1er étage ;
- Les toilettes au 1er étage.

Le CPAS est informé que l'usage de ces communs doit être partagé avec les autres occupants désignés par la Ville. Le CPAS s'engage à s'arranger avec ceux-ci pour réglementer cet usage et décharge la Ville de toute responsabilité à cet égard.

Dans le cas où le CPAS souhaiterait occuper d'autres espaces du bâtiment, il devra en faire la demande écrite auprès de la Ville. La Ville se réserve le droit de refuser cette demande sans avoir à fournir de justification.

Article 2 – Destination des lieux

Ces locaux sont exclusivement destinés à accueillir des services du Centre Public d'Action Sociale (Service d'aide aux familles) et à accompagner les ayants-droits ainsi que les potentiels ayants-droits. Ces espaces seront exclusivement réservés aux activités et aux rencontres liées aux services du CPAS, afin de garantir un environnement propice à la confidentialité, au respect et à l'écoute attentive des besoins des ayants-droits.

Cette destination ne pourra être modifiée, même partiellement sans l'accord écrit et préalable de la Ville qui n'aura pas à justifier son éventuel refus.

Les locaux mis à disposition ne peuvent en aucun cas être sous-loués.

Article 3 – Etat des lieux

La Ville et le CPAS s'engagent à dresser contradictoirement un état des lieux d'entrée détaillé à l'amiable. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, le CPAS bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires.

Le CPAS, à l'échéance de la période d'occupation, rend le bien occupé tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté. En cas de désaccord sur l'état du bien à la sortie, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés. Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le CPAS et avant la remise des clés à la Ville de Bruxelles.

Article 4 – Utilisation des lieux

Le CPAS s'engage à utiliser les lieux comme le ferait une personne prudente et raisonnable. L'immeuble étant en copropriété, le CPAS est tenu de respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées.

Le CPAS accepte les locaux et aménagements en l'état bien connu par lui, et comme étant conformes et suffisants à l'activité prévue à l'article 2 (destination des lieux).

Le CPAS est tenu d'équiper la totalité des locaux qu'il occupe de matériels et équipements. Le CPAS s'engage à procéder au déplacement et au stockage dans le garage, du matériel déjà présent sur ses étages, non conservé par ses soins, et appartenant à la Ville.

Le CPAS s'engage à restituer les lieux dans leur pristin état à l'issue de l'occupation des locaux.

Article 5 – Redevance d'occupation

La Ville met gratuitement à disposition les locaux dont question à l'article 1er.

Article 6 – Consommation – Charges

Pendant toute la durée de la convention, la Ville de Bruxelles (via la crèche Service « Petite Enfance ») paiera l'entièreté des charges et présentera annuellement une déclaration de créance d'un tiers de la totalité des frais de celles-ci au CPAS.

Ces charges liées aux locaux mis à disposition comprennent :

- La consommation de gaz, d'électricité et d'eau.

Le CPAS disposera d'un mois à dater de la réception de sa déclaration de créance pour rembourser sa quote-part.

Le CPAS souscrira, le cas échéant, un abonnement téléphonique et Internet et s'acquittera des frais d'activation et des redevances. Si le CPAS ne dispose pas de ses propres connexions, une quote-part des coûts d'abonnement supportés par la Ville/ASBL sera prise en charge par le CPAS.

Le CPAS est dispensé de payer les charges de la copropriété (fond de roulement,…).

Le CPAS s'engage à assurer le nettoyage hebdomadaire des locaux qu'il occupe, ainsi que des locaux communs entre le CPAS et le SASB, avec le service de nettoyage RELOCTO. RELOCTO facturera mensuellement un tiers des frais de nettoyage relatifs aux espaces communs à l'ASBL SASB.

Article 7 – Assurance

L'immeuble appartenant à la Ville de Bruxelles est couvert contre les risques d'incendie et les risques connexes. Les polices d'assurances contiennent une clause d'abandon de recours en faveur de tout occupant, même à titre gratuit. En cas de sinistre causé par le CPAS, celui-ci s'engage à prendre en charge le montant de la franchise, soit 2.500 EUR.

Le CPAS devra souscrire une assurance contre le vol, le bris de vitres et les actes de vandalisme avec abandon de recours au profit de la Ville.

La responsabilité de la Ville ne pourra, en aucun cas, être mise en cause lors des incidents ou accidents éventuels qui pourraient survenir au cours de l'occupation.

Le CPAS s'engage à faire garantir sa responsabilité civile générale pour des capitaux suffisants, ainsi que sa responsabilité contractuelle à raison des dégâts causés aux biens occupés et au matériel mis à sa disposition.

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de la communication, par le CPAS, d'une copie des polices d'assurances et de la preuve de payements des primes avant son entrée dans les lieux.

Article 8 – Entretien et réparations

8.1 Interventions à charge de la Ville

La ville est responsable :

- Des grosses réparations ;
- Des réparations de gros entretien ;
- Des réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du CPAS dans les lieux occupés ;
- La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le CPAS l'ai avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du CPAS ;
- Des entretiens périodiques ;
- Des contrôles périodiques.

8.2 Interventions à charge du CPAS

Le CPAS est tenu de vérifier régulièrement l'état des installations mises à disposition, et d'informer sans tarder l'ASBL SASB et la Ville de tout défaut nécessitant des travaux d'entretien ou de réparation. Si le CPAS ne procède pas à cette vérification, il pourra être tenu responsable des dégâts constatés après l'occupation des lieux.

Le CPAS est responsable :

- Des réparations d'occupation ou du menu entretien des espaces communs avec l'ASBL SASB et des espaces privatifs du CPAS ;
- De maintenir les locaux mis à disposition en parfait état de propreté ;
- De répondre de tous les dégâts qui lui sont imputables causés aux entités occupées ;

Les réparations d'occupation ou du menu entretien sont pris en charge par la Régie du CPAS de Bruxelles.

En cas de dégâts aux locaux partagés avec les autres occupants, les occupants seront solidairement tenus à l'égard de la Ville et à la remise en état, sans avoir égard à la responsabilité de chacun dans les dégâts occasionnés.

Article 9 – Durée d'occupation

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée qui prend cours à la signature de la convention.

Chacune des parties peut à tout moment mettre fin à la présente convention moyennant la notification, par courrier recommandé, d'un préavis de 6 mois, prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il est notifié, la date de la poste faisant foi sans que l'une ou l'autre partie ne puisse exiger une quelconque indemnité.

Article 10 – Travaux

A compter du premier jour et pendant toute la durée de la convention, le CPAS pourra réaliser les travaux d'aménagement, de réaménagement et de transformation qu'il souhaitera, pour autant que ces derniers n'aboutissent pas à une modification de la destination des lieux.

La réalisation des travaux visés à l'alinéa précédent sera soumise à l'obtention préalable de l'accord écrit de la Ville.

En cas d'accord, les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art et dans le respect de la législation qui leur sera applicable et ne devront en aucun cas apporter une moins-value à l'immeuble.

Le CPAS fera son affaire personnelle de l'obtention de l'ensemble des permis nécessaires à la réalisation des travaux envisagés, dont copie sera adressée à la Ville.

Les travaux réalisés le seront aux frais exclusifs du CPAS.

A la fin de l'occupation, la Ville aura le choix d'exiger la remise en pristin état par l'occupant et à ses frais, ou de demander de laisser les aménagements en l'état sans qu'aucune indemnité ne pourrait être réclamée à la Ville.

Le CPAS devra également souffrir l'exécution de tous travaux de grosses et petites réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer à l'immeuble pendant la durée de la convention, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, sauf si ces travaux dureraient plus de 40 jours et rendraient l'exploitation impossible.

Le CPAS sera tenu de signaler immédiatement à la Ville tout vice de construction sous peine d'être rendu responsable des dommages et accidents qui résulteraient des vices dont il s'agit.

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, ainsi que ceux nécessités par la protection contre les risques d'incendie, seront exclusivement à la charge du CPAS.

Si les travaux cités à l'alinéa précédent n'étaient pas effectués d'une manière satisfaisante dans un délai raisonnable ou s'il était constaté que les travaux laissent à désirer, la Ville serait fondé – sans préjudice à tous autres droits, notamment celui de poursuivre la résiliation de la convention – à faire exécuter les travaux d'office aux frais, risques et périls du CPAS, trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée par la poste, le coût de ces travaux serait récupérable sur production de la facture de l'entrepreneur désigné par la Ville.

La Ville aura le droit de procéder de la même manière pour les réparations que l'occupant négligerait d'exécuter à la fin de l'occupation.

Dans ce cadre, le CPAS envisage de réaliser les aménagements suivants :

- Placement des équipements Irisnet ainsi qu'un switch CPAS dans le rack existant ;

  Dans ce cadre, la Ville garantit au CPAS qu'il disposera d'un espace de 4U dans le rack existant. De plus, la Ville garantira que le CPAS dispose d'une clef du rack data i-City afin que ses techniciens puissent y accéder sans devoir introduire de demande d'intervention tierce.

  SOIT

  Si un accès au rack existant n'est pas possible, le CPAS installera un petit rack de 8U au-dessus ou à côté de celui d'i-City, avec l'intervention d'un technicien d'i-City (ou de son sous-traitant) pour pré-câbler les prises réseau des zones allouées au personnel du CPAS, permettant de déporter une botte de câbles UTP numérotés vers ce rack. (Aucun coût n'est à prévoir pour la Ville : le CPAS dispose d'un petit rack de récupération dans son stock.) ;

  L'une ou l'autre option sera décidée sur base d'une analyse technique précise au moment de la réalisation des travaux informatiques préalables à l'entrée dans les lieux.

- Si les bureaux destinés au CPAS ne peuvent être couverts par le wifi visiteurs VBX (afin que les visiteurs ou les aides familiales puissent se connecter à Internet lorsqu'ils se trouvent dans ces bureaux), le CPAS installera une ligne Internet indépendante et des points d'accès Wi-Fi (access points) ;
- Le CPAS installera également une pointeuse au deuxième étage (local secrétariat).

Le CPAS s'engage à ce que ces interventions n'aient pas d'impacts sur la sécurité et le fonctionnement des installations de l'ASBL SASB et la crèche de la Ville.

Article 11- Sécurité –SIPP

Le chapitre III de la loi du 04/08/1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail (M.B. 1809.1996) prévoit une coopération et une coordination entre les différents occupants sur un même lieu de travail.

Dans ce cadre, il est convenu que toute contradiction entre les avis des SIPP du CPAS et de la Ville fera l'objet d'une coordination entre les parties concernées. Cette coordination sera assurée par la Ville, qui s'engage à prendre les mesures nécessaires pour résoudre les divergences, conformément aux exigences de sécurité, aux normes en vigueur et aux avis du SIPP du CPAS.

Article 12 – Visite

Pendant toute la durée de la convention, la Ville pourra visiter les lieux à un moment à convenir et en présence de l'occupant.

Article 13 - Différends

Sans préjudice de ce qui est inscrit dans la présente convention, tous conflits et différends pouvant résulter de la conclusion, l'exécution et l'interprétation de la présente convention seront la seule compétence des tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles.

Article 14 – Fin de la convention

Lors de l'échéance ou de la résolution de la présente convention pour quelque motif que ce soit, les locaux reviennent à la Ville en bon état d'entretien, quittes et libres de toute charge afférente aux investissements faits par le CPAS dans les surfaces dont il a jouissance.

Le bien reviendra à la Ville en parfait état sans que celui-ci ne soit tenu au payement d'une indemnité quelconque.

Article 15 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires à résulter de la présente convention seront payés et supportés par le CPAS.

Article 16 – Conditions résolutoires

La convention d'occupation est conclue sous la condition résolutoire de la suspension et/ou annulation par les autorités de tutelle, des décisions par lesquelles la Ville approuve le présent texte.

Article 18 - Divers

Les parties ont déclaré faire élection de domicile en leur siège respectif.

Toute communication à faire en vertu des présentes devra se faire à ces adresses. Tout changement de ces adresses devra être annoncé par lettre recommandée à l'autre partie immédiatement.

Fait et passé à Bruxelles le ……., en autant d'exemplaires que de parties, chaque partie reconnaissant avoir reçu un original.

Pour la Ville de Bruxelles,

Clémentine BUGGENHOUT	Emilie DUPONT
Echevine des Seniors	Secrétaire Communale

Pour le CPAS de Bruxelles,

David WEYTSMAN	Rita GLINEUR
Président	Secrétaire Générale ff

En présence de l'asbl SASB,

Kambaza NKUBIRI

Administrateur