

**Convention d'occupation à titre précaire relative au bâtiment situé
avenue du Gros Tilleul à 1020 Bruxelles**

Entre d'une part:

La Ville de Bruxelles représentée par Monsieur Luc SYMOENS, Secrétaire communal et Madame Lydia Mutyebele , Échevine du Logement, du Patrimoine Public et de l' Egalite Des Chances agissant pour et au nom de la Ville de Bruxelles, en exécution de la décision du Conseil communal du **XX/XX/2022** 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, **Camping 58** , représentée par Bram De Ridder et dont le siège social est établi 61 boulevard Léopold II à 1080 Molenbeek-Saint-Jean,

ci-après dénommée «**le bénéficiaire**» en tant qu'occupant,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La Ville de Bruxelles est propriétaire de l'immeuble situé avenue du Gros Tilleul 2A à 1020 Bruxelles, dénommé ci-dessous « le bien » .

En date du 22-02-2022, la Ville de Bruxelles a lancé un appel à projets dans le but de mettre à disposition le bien pour une occupation temporaire (cet appel à projets figure en annexe 2 de la présente convention et est considéré comme en faisant intégralement partie).

L'appel à projets précisait que le site a accueilli, à partir de 1963, date de sa construction, le club de pétanque dénommé « Léo Pétanque » ainsi qu'un établissement Horeca. Ce club n'est aujourd'hui plus en activité et la parcelle devra recevoir une nouvelle affectation sportive dans le cadre de la mise en œuvre future du parc des Sports.

Le site est situé sur la pointe entre l'Avenue du Gros Tilleul et l'Avenue de Bouchout, dans le quartier du Heysel non loin de l'Atomium. Il est entouré des nombreuses infrastructures sportives existantes (Tennis et Hockey Primerose, stade Victoire Boin, stade roi Baudouin, etc.) qui composent le plateau du Heysel.

Le site est composé d'un immeuble et d'un espace extérieur.

Le bâtiment est composé d'une structure métallique légère datant de 1963. Il a une surface au sol de 585 m².

Il comprend les espaces suivants (voir annexe 2) :

- des pistes de pétanque intérieures
- un bar disposé en L de part et d'autres des pistes
- des locaux techniques
 - o toilettes fonctionnelles
 - o cuisine

- remise

L'espace autour du bâtiment comprend une surface de parking accessible par l'avenue du Bouchout, ainsi que 3 terrains de pétanque extérieurs, exécutés en terrasse pour reprendre la différence de niveau entre les avenues Bouchout et du Gros Tilleul.

En date du 19-04-2022, le bénéficiaire a déposé son dossier de candidature pour l'occupation temporaire du bien (cette candidature figure en annexe 3 de la présente convention et est considérée comme en faisant intégralement partie).

En date du **XX-XX-XXXX**, le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles a sélectionné le projet proposé par le bénéficiaire précité pour l'élaboration, la coordination, et la gestion transitoire du bien (cette décision figure en annexe 4 de la présente convention et est considérée comme en faisant intégralement partie).

La présente convention vise à régir les droits et obligations des parties dans le cadre de l'occupation à titre précaire du bien par le bénéficiaire.

Article 1. Conditions de la mise à disposition des lieux

Le bien est mis gratuitement à la disposition du bénéficiaire afin qu'il puisse y développer le projet sélectionné (cf. annexe 3) après y avoir réalisé le nettoyage et les travaux autorisés par la Ville ainsi qu'avoir obtenu toutes les autorisations officielles et nécessaires à l'ouverture du site.

Le bien est mis à la disposition du bénéficiaire aux fins exclusives d'y mener les activités prévues dans sa candidature.

Toute activité ne cadrant pas avec ce projet, sera interdite à et par le bénéficiaire. Le bénéficiaire s'engage à respecter toutes les dispositions administratives en vigueur afin de réaliser les activités souhaitées.

Le caractère précaire et temporaire de cette occupation constitue l'élément essentiel de l'accord des parties sans lequel le propriétaire ne serait pas obligé. La présente convention n'est pas soumise aux dispositions du Titre VIII du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Article 2. Etat des lieux

Le bénéficiaire 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.

A l'expiration de la présente convention, le bénéficiaire devra laisser le bien propre et sans dégradations compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. L'ensemble des aménagements réalisés dans le cadre de l'occupation devra être démonté et retiré du bâtiment.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé à l'amiable par des représentants des parties lors de la mise à disposition du bien et en fin d'occupation.

La Ville ne fournit aucune garantie relative notamment à la conformité des installations. L'occupation se fait aux risques et périls exclusifs de l'occupant.

Article 3. Durée d'occupation

La présente convention est conclue pour une durée déterminée. Elle entre en vigueur à compter de sa signature par les parties et prend fin de plein droit le 1^{er} janvier 2025.

Comme indiqué dans l'appel à projets, l'occupation pourra éventuellement être reconduite à son échéance, pour des périodes successives de un an

A cette fin, une demande de renouvellement (qui devra être introduite au plus tard 3 mois avant la fin de la convention) pourra être adressée à la Ville de Bruxelles, qui demeurera totalement libre de l'accepter ou de la rejeter, notamment en fonction de l'avancement des projets de réhabilitation du site.

Au cas où un vice caché ou un défaut de stabilité empêcherait la poursuite de l'occupation, il sera mis fin au présent accord sans indemnité de part ou d'autre.

Dans le cas où la Ville viendrait à vendre l'immeuble 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 d'occupation précaire affectant l'immeuble vendu, moyennant, sous peine de déchéance, l'envoi au bénéficiaire, par pli recommandé, de sa volonté de terminer cette convention dans un délai de mois après la passation de l'acte authentique. L'envoi de ce pli entraînera de plein droit la résiliation de ladite convention ... mois après la passation de l'acte authentique. A défaut pour l'acheteur de ce faire, celui-ci devra respecter intégralement la convention ».

Article 4. Conventions de sous-occupation

Le bénéficiaire s'engage à signer des conventions de sous-occupation avec l'ensemble des futurs occupants du site. La sélection des sous-occupants ainsi que le contenu de la convention de sous-occupation devront être validés par la Ville par écrit.

Article 5. Obligations de la Ville

Au niveau administratif, la Ville s'engage à :

- Faciliter les démarches administratives afin d'aider le bénéficiaire à ouvrir rapidement;
- Soutenir le bénéficiaire dans toutes les démarches liées au lancement et au suivi du projet d'occupation temporaire;
- 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 (max. 4 par an) lors de dates événementielles (fête de quartier, etc.).

Article 6. Charges et taxes

La totalité des charges est aux frais du bénéficiaire.

Sont ainsi à la charge du bénéficiaire :

- Les frais de nettoyage, d'aménagement et d'entretien ;
- Les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité
- Les éventuels frais de raccordement d'eau, de gaz et d'électricité
- Les frais de mise en conformité aux normes imposées par les services SIAMU pour le projet
- Les frais d'assurances liées aux activités.

Le bénéficiaire devra subvenir lui-même à ses besoins d'entretien et de personnel.

Sont à charge de la Ville les taxes liées à la propriété :

- La totalité des taxes, impôts et redevances relatives à l'immeuble objet de la présente convention

Article 7. Responsabilité et assurances

Le bénéficiaire est responsable de tout dommage et trouble, de quelque nature que ce soit, qui seraient causés à la Ville et aux tiers par lui, par son délégué, par son personnel ou par ses usagers, durant son occupation du bien.

Le bénéficiaire garantit la Ville de toute demande qui serait formulée contre elle du chef de tout dommage ou trouble, de quelque nature que ce soit, qui surviendrait durant son occupation du bien.

Comme indiqué dans l'appel à projets, le bénéficiaire contracte les assurances requises en vue de couvrir sa responsabilité liée à la réalisation de son projet ainsi que celles qui sont liées à la convention d'occupation précaire.

Le bénéficiaire est au minimum tenu de souscrire les assurances suivantes pour toute la durée de la présent convention:

- une assurance « responsabilité civile exploitation » qui comprend un volet « dommages aux locaux »
- assurance « incendie occupant »
- une assurance contre le vol ,le vandalisme et bris de vitre
- une assurance de type « recours des tiers » couvrant l'ensemble des recours que pourraient introduire des tiers à l'encontre du bénéficiaire ou de la Ville pour des dommages

La Ville déclare avoir souscrit, pour l'immeuble objet de la présente convention, une assurance garantissant les risques incendie, tempêtes et grêles, pression de la neige et/ou de la glace, dégâts des eaux.

En cas d'aggravation du risque entraînant une révision par la compagnie de sa tarification, l'éventuelle augmentation de la prime sera prise en charge par le bénéficiaire.

Le bénéficiaire veille à assurer la sécurité du bâtiment et celle de ses occupants. Les frais qui en découlent sont à charge du bénéficiaire.

Le bénéficiaire décharge la Ville de toute responsabilité relative à l'usage qu'il fait de l'immeuble.

Article 8. Sources de financement

Le bénéficiaire doit obtenir un accord écrit de la Ville pour toute demande de financement réalisée auprès d'organismes privés et/ou publics autres que la Ville de Bruxelles et ce afin d'éviter qu'elle ne soit associée à un financement non éthique ou qui porterait atteinte à son image . La demande du bénéficiaire doit être adressée par mail aux membres du comité de pilotage qui y répondront également par mail.

Article 9. Visite des lieux

La Ville, ses représentants ou les personnes qui disposent d'une autorisation de la Ville sont autorisés à visiter / faire visiter le bien. Les visites se feront sur rendez-vous pris au moins 24h à l'avance.

Article 10. Transformations, rénovations, travaux structurels

Le bénéficiaire n'est pas autorisé à réaliser des travaux structurels de transformation ou de rénovation de l'immeuble.

Le bénéficiaire peut et doit réaliser les travaux non structurels qui sont nécessaires à l'exercice de ses activités dans le cadre du projet sélectionné (annexe 3) sous réserve de l'accord écrit et préalable de la Ville.

Le cas échéant, le bénéficiaire s'engage à conserver la salubrité, la stabilité et l'esthétique initiale du bâtiment.

Si le bénéficiaire effectue tout de même des travaux dans le bien sans disposer d'un accord écrit de la Ville quant à leur réalisation, la Ville pourra réclamer à charge du bénéficiaire la remise du bien dans le dernier état approuvé par la Ville.

Tous les actes et travaux propres à l'usage de l'activité temporaire sont à charge du bénéficiaire. Le bénéficiaire ne pourra réclamer à la Ville aucun dédommagement, droit ou indemnité pour les transformations, améliorations et embellissements réalisés dans le bien donné en occupation.

La Ville s'engage à mettre en place un nouveau circuit électrique conforme en concertation avec le bénéficiaire.

Un inventaire amiante a été dressé et sera remis au bénéficiaire (annexe 5), les éléments contenant de l'amiante repris dans l'inventaire ne pourront en aucun cas être altérés.

Article 11. Entretien et travaux de réparation urgents

La Ville prend à sa charge toutes les grosses réparations nécessaires, à l'exception de celle du générateur de chaleur. Le générateur de chaleur défectueux ne sera ni réparé ni remplacé.

Le bénéficiaire s'engage à entretenir régulièrement le bien en bon père de famille, et à maintenir les lieux en état de propreté. Le bénéficiaire est tenu de veiller notamment à l'entretien et au maintien des plantations à l'extérieur.

Les travaux d'entretien et petites réparations sont à charge du bénéficiaire.

Le bénéficiaire prend également à sa charge les réparations, qui incomberaient normalement à la Ville mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable (accident, négligence).

Le bénéficiaire informera sans délai la Ville de toutes déficiences, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité du bien.

Article 12. Comité de pilotage

Les parties s'engagent à mettre en place un Comité de pilotage, qui sera composé au minimum du représentant du bénéficiaire et d'un ou plusieurs représentants de la Ville de Bruxelles.

Ce Comité de Pilotage sera l'organe dédié à l'accompagnement et à l'évolution du projet. Il se réunira 4 fois par an minimum, et en tout état de cause à chaque fois que le bénéficiaire ou la Ville en feront la demande. Il sera organisé par la Ville.

Article 13. Obligations du bénéficiaire quant à l'exploitation du bien

Le bénéficiaire s'engage à élaborer, coordonner, gérer et dynamiser le bien, conformément au projet exposé dans son dossier de candidature (annexe 3).

Comme prévu dans l'appel à projets, le bénéficiaire est tenu de :

- Sélectionner et/ou développer des activités pour occuper temporairement le site ;
- Coordonner les activités et occuper le bâtiment de façon responsable ;
- Assurer une occupation continue du bâtiment durant la durée de l'occupation ;
- Développer un lieu facilement accessible et ouvert à toutes personnes ;
- Assurer un projet avec une faisabilité financière ;
- Assurer un suivi trimestriel auprès de la Ville et du comité de pilotage ;
- 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.s notamment en ce qui concerne les exigences SIAMU ;
- Veiller à trouver des solutions aux problèmes quotidiens qui peuvent survenir ;
- Assurer un suivi administratif, comptable et logistique du site et de son occupation ;
- Assurer une communication continue de l'état du bâtiment auprès de la Ville.

Le bénéficiaire déploiera les moyens humains suffisants pour assurer la mise en place du projet tel que défini dans le dossier de candidature (annexe 3). La ville souhaite que le bénéficiaire désigne une personne qui restera tout le long du projet la personne de contact pour le suivi du projet.

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

Le bénéficiaire est évidemment tenu d'obtenir toutes les autorisations nécessaires (Police et SIAMU) avant l'organisation d'évènements publics.

Article 14. Résiliation

La mise à disposition est accordée à titre purement précaire.

La convention sera résiliée sur le champ en cas de force majeure rendant l'exécution des obligations du bénéficiaire ou de la Ville définitivement impossible. Le cas échéant, la Ville ne sera tenue au paiement d'aucune indemnité d'aucune sorte.

La convention pourra en outre être résiliée par chacune des parties, moyennant un préavis de minimum 1 mois, notifié par lettre recommandée à la Poste, en cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations prévues par la présente convention.

Article 15. Restitution des lieux

A l'issue de la convention, le bénéficiaire 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. Les améliorations et/ou aménagements seront acquis à la Ville sans indemnité.

Article 16 : Emploi des langues.

Le bénéficiaire s'engage à ce que, en tous temps, les visiteurs soient accueillis et informés tant en français qu'en néerlandais.

Toute communication relative aux activités développées sur le bien devra obligatoirement être faite dans les deux langues.

Article 17. _____ Tribunaux compétents en cas de litige

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

La présente convention est conclue sous la condition résolutoire de la suspension et/ou 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 exemplaires, chaque partie déclarant avoir reçu le sien.

Pour la Ville de Bruxelles ,

Mr. Luc Symoens
Secrétaire communal

Mme Lydia Mutyebele
Échevine du Logement, du Patrimoine Public et de l'
Egalité Des Chances .

Pour le bénéficiaire,

L'association sans but lucratif Camping 58 ayant son
siège social sis 61 boulevard Léopold II à 1080
Molenbeek-Saint-Jean représentée par Bram De
Ridder

Annexes :

1. Etat des lieux établi le/...../.....

2. Appel à projet et ses annexes
3. Candidature du bénéficiaire
4. Décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du XX/XX/XX
5. Inventaire amiante