

CONVENTION DE GESTION PROVISOIRE

Entre :

1° **L'ASBL Werk Centrale de l'Emploi**, dont le siège social est situé à 1000 Bruxelles, 26 Boulevard d'Anvers, BE 0893.624.673 représentée par Monsieur Fabian Maingain, Président,

ci-après dénommée : « **WCE** »

et

2° **La Ville de Bruxelles**, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent Monsieur Philippe Close, Bourgmestre, et Dirk Leonard, Secrétaire communal,

ci-après dénommée : « **La Ville** »,

PREAMBULE :

La WCE va gérer provisoirement le bâtiment appelé « Atelier Bois et Métal » situé rue du Miroir, 22 à 1000 Bruxelles en vertu d'une convention signée le ----- entre la Ville de Bruxelles et la WCE.

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Article 1.- Objet.-

La WCE s'engage à gérer le bâtiment décrit ci-dessus en accomplissant les tâches suivantes :

- La rédaction des conventions d'occupation des différentes associations qui occuperont les différents locaux.
- La réalisation et le financement des différents travaux destinés à l'amélioration du bâtiment pour les futurs occupants définitifs : aménagements électriques, placement de compteurs de passage pour eau, gaz, électricité, nouvelles arrivées d'eau pour la cuisine et aménagement du local (carrelage, cimentage des murs, peinture...), parlophones, installation du réseau internet, isolation acoustique de la classe du 2^{ème} étage, placement d'un disjoncteur de puissance magnétothermique, nouvelle agrégation électrique du lieu, réalisation de nouveaux plans électriques et, éventuellement, demande d'un nouveau permis d'environnement.
- La prise en charge des assurances « locataires » figurant dans les baux qu'elle signera avec les différents porteurs de projets.

- La gestion des états de lieux d'entrée et de sortie d'occupation de la période de gestion de la WCE.
- Le choix des différents locataires des ateliers, de l'atelier ouvert, du potager et du bureau.
- La supervision des activités réalisées en contact avec le quartier Jonction et des Marolles.
- La supervision de la gestion quotidienne.
- La vérification du fait que ces dites activités correspondent bien aux prescrits demandés par le Contrat de Quartier Jonction.

Article 2.- Description du bâtiment

Le bâtiment est constitué d'un volume comprenant trois plateaux qui totalisent environ 700m² et équipés d'une cabine à haute tension de 160A 3X400V. Les locaux seront totalement terminés mais non équipés des outils de production. Ils sont desservis par un escalier et un monte-charge. Dans l'atelier au deuxième niveau se trouve une zone de déchargement prévu par la rue des Visitandines.

Description du bâtiment :

- Premier niveau (rue du miroir) : atelier de 200m² + sanitaires + parking vélo, local poubelle et locaux techniques.
- Deuxième niveau (niveau de la Dalle) : atelier de 176m² + sanitaires + vestiaire + réfectoire de 40m² + atelier ouvert de 100m² + zone de déchargement.
- Troisième niveau : bureaux de 30m² + sanitaires + vestiaires + atelier 50m².
- Toiture : jardin de toiture de 360m²

Article 3.- Durée et résolution.-

La présente convention est conclue pour une durée déterminée prenant cours le 14 juin 2024 et se terminera le 30 septembre 2024.

Chacune des parties peut à tout moment mettre fin à la présente convention moyennant la notification, par courrier recommandé, d'un préavis d'un mois, prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il est notifié.

La Ville se réserve le droit d'occuper ses locaux lorsqu'elle le souhaite.

Article 4.- Loyer et Charges.-

La WCE percevra les participations financières forfaitaires payées par les différentes associations, payables mensuellement, par anticipation et versement au compte bancaire n° BE16 7320 1633 7174 de la WCE.

Ces participations financières forfaitaires consistent en la participation aux coûts énergétiques engendrés par les occupants.

La gestion du bâtiment se fait à titre gratuite, aucune somme ne sera due par la Ville. La Ville ne paiera aucune charge relative à ce bien.

Article 5.- Destination.-

L'ensemble des locaux sera destiné à servir d'ateliers dédiés à un spectacle scénique ainsi que des activités et/ou formations destinés aux habitants du quartier Jonction et des Marolles.

- Formations diverses dans le domaine du bâtiment, production de tuyauterie industrielle et divers ouvrages de ferronnerie, école de devoir, mise en place d'une outil thèque, atelier d'entreposage, de réparation et de vente de cycles, formations dans la réparation et le reclassement de cycles, atelier de réparation de téléphones portables et de tablettes,...

L'occupation sera toujours en parfaite concordance avec la loi et les bonnes mœurs.

La destination des lieux ne peut être modifiée sans l'accord écrit de la Ville.

Article 6.- Entretien.-

La WCE s'engage à ce que les locataires entretiennent le bâtiment :

Les locataires auront à leur charge les participations financières, le nettoyage et l'entretien des lieux mis à disposition et la remise en état de ceux-ci après les éventuels dégâts causés après la signature de l'état des lieux d'entrée.

Les locataires signaleront immédiatement à la WCE toute grosse réparation dont le propriétaire a la charge et devra tolérer les travaux y afférents alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours. Le locataire renonce à tout dommage pour nuisance dans son occupation. La WCE doit également signaler ces réparations immédiatement à la Ville.

La WCE peut, à tout moment, inspecter ou faire inspecter le local loué, sans déranger les activités du locataire, pendant les heures d'ouverture de son exploitation.

Le locataire est tenu de donner passage, à tout moment, à la réquisition des délégués des compagnies de distribution d'énergie, de moyens de communication ou à la présence d'ouvriers qui accomplissent des travaux destinés à adapter le lieu pour les futurs occupants définitifs.

Article 7.- Travaux.-

Les améliorations, transformations et travaux d'aménagement que le locataire souhaiterait réaliser nécessitent l'accord préalable et écrit de la WCE.

Article 8.- Etat des lieux.-

Un état des lieux d'entrée et de sortie de tout le bâtiment sera à réaliser entre WCE et la Ville, par un expert (au frais de WCE étant donné que c'est elle qui perçoit les loyers).

Un état des lieux d'entrée, engageant la WCE et le locataire, sera établi, au plus tard, dans les quinze jours de l'entrée en vigueur de la présente convention. Cet état des lieux sera dressé par un expert entre les deux parties. Les frais d'expertise seront pris en charge à 50% par la WCE et à 50% par le locataire.

A la fin de la convention, un état des lieux de sortie sera dressé par le même expert, entre les deux parties. Cet expert déterminera le montant des éventuels dégâts locatifs.

En cas de désaccord, la partie la plus diligente pourra solliciter, par requête unilatérale à Monsieur le Juge de Paix, la désignation d'un autre expert qui aura la même mission.

Article 9.

La présente convention est soumise au droit belge.

En cas de différend, les parties mettront préalablement tout en œuvre afin de rechercher une solution amiable.

Toute contestation ou litige relatifs à l'existence, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention est de la compétence exclusive des cours et tribunaux de Bruxelles.

Article 10.

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 triple exemplaire, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour la Ville de Bruxelles :

Philippe CLOSE, Bourgmestre

Dirk LEONARD, Secrétaire communal

Pour l'ASBL Werk Centrale de l'Emploi :

Fabian MAINGAIN, Président