**CONVENTION D'OCCUPATION À TITRE PRÉCAIRE**

Entre:

La **SRL ENTRAKT**, agissant en sa qualité de mandataire de la Société de Développement pour la Région Bruxelles-Capitale (inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 807 149 965) ayant son siège social et son adresse de correspondance au 80 Boulevard de la Révision, 1070 Anderlecht, ayant comme numéro d'entreprise (RPM Bruxelles) 0807.149.965 et représentée par son chef d'exploitation Dries Vanneste, dénommée ci-après "Entrakt" ;

Et :

La VILLE de BRUXELLES, en sa qualité de pouvoir organisateur de l' « Académie royale des Beaux-Arts de Bruxelles/Ecole supérieure des Arts », (ci-après dénommée l'ArBA-EsA), sise à rue du Midi 144, à 1000 Bruxelles, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent Madame Faouzia HARICHE, Echevine en charge de l'Instruction Publique, de la Jeunesse et des Ressources humaines, et Monsieur Dirk LEONARD, Secrétaire communal de la Ville de Bruxelles, en exécution d'une décision du conseil communal du XX/XX/XXXX, ci-après dénommée la «Ville» ; dénommée ci-après "l'utilisateur précaire" ;

**ART. 1: OBJET DE LA CONVENTION**

| | | |
|---|---|---|
| Adresse | Rue des goujons 152, 1070 Anderlecht | |
| Bâtiment | Studio Citygate | |
| Espace intérieur | A114A + A110 | Superficie : 350 + 250m² |
| Parking | Aucun parking ou espace éxterieur n'est prévu | |

L'utilisateur précaire prévoit d'utiliser l'espace renseigné ci-dessus comme suit : tenue de jurys de fin d'année ce qui est accepté par Entrakt. Pour toute autre activité ou l'utilisation d'un autre espace (commun, cour, cuisine…) au sein du bâtiment il convient préalablement d'obtenir l'accord écrit d'Entrakt.

Plan de l'espace occupé :



Le propriétaire des lieux mis à disposition est la Société de Développement pour la Région Bruxelles – Capitale dont le siège social se trouve rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles et ayant pour numéro d'inscription aux registre des personnes morale : 0215 984 554. Un extrait de la convention de mise à disposition/occupation précaire entre la Société de Développement pour la Région Bruxelles – Capitale et Entrakt est annexée à la présente convention

L'utilisateur précaire estime attirer au maximum 120 personnes au cours des jurys de fin d'année.

Les espaces sont mis à disposition en l'état, bien connu de l'utilisateur précaire, qui déclare les avoir visités et examinés en détails. Tout le reste du matériel nécessaire au bon déroulement de l'évènement doit être prévu par l'utilisateur précaire,il en va de même pour les consommables (papier toilette, vaisselle…).

**ART. 2: MOTIF DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour l'occupation temporaire dans l'attente d'un/une :

rénovation / démolition / redéveloppement / location / vente / constitution de droits réels

**ART. 3: DURÉE DE LA CONVENTION**

L'utilisation entre en vigueur le 13/06/2024 à 9h et s'étend jusqu'au 22/06/2024 - 18h.

**ART. 4: PRIX – CHARGES**

L'utilisateur précaire s'engage à payer pour cette utilisation le frais unique de 250€ HTVA. Tous les paiements sont à effectuer sur le compte d'Entrakt (BE24 3630 3847 9738). La moitié du montant devra être réglée avant le jour des jurys de fin d'année et le solde au plus tard 10 jours après celui-ci et avec en communication structurée la référence indiquée sur la facture. Les rappels de paiement seront accompagnés de frais supplémentaires.

| Charges |
| --- |
| Le coût des différentes charges (électricité, eau, gaz, Internet) est compris dans le montant repris ci-dessus. |
| Nettoyage |
| Le nettoyage des espaces est à prévoir par l'utilisateur précaire. Tous les espaces utilisés (fumoir, sanitaires, communs, zone de livraison…) doivent être restitués dans le même état que lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie réalisé contradictoirement . Sauf accord contraire le nettoyage doit être réalisé dans la foulée après la fin de l'évènement. |
| Déchets |
| L'évacuation des déchets est à charges de l'utilisateur précaire qui s'engage à évacuer ceux-ci au plus tard 24h après la fin de l'évènement |

**ART. 5 : DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAL COMPÉTENT**

La présente convention est régie par le droit belge. En cas de contestation, le tribunal de Bruxelles est compétent pour prendre connaissance du litige.

**ART. 6: RESPONSABILITÉS, RÈGLEMENT INTERNE ET CONDITIONS GÉNÉRALES**

L'utilisateur précaire déclare avoir lu, compris et accepté le règlement interne et les conditions générales d'Entrakt annexés à la présente convention.

**ART. 7: NULLITE**

La nullité d'une quelconque disposition de la présente convention et de ses annexes ne peut pas entraîner la nullité de l'ensemble des dispositions. Les parties remplaceront la disposition nulle par une disposition valide ayant les mêmes conséquences économiques et pratiques.

Établie en double exemplaire à Bruxelles le …, dont chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

*Pour Entrakt*,
Dries Vanneste.

*Pour la Ville*,

Madame Faouzia HARICHE, Echevine en charge de l'Instruction Publique, de la Jeunesse et des Ressources humaines ;

Monsieur Dirk LEONARD, Secrétaire communal de la Ville de Bruxelles.

**DOCUMENTS ET CLÉS**

| **Documents** | **Reçu** | **Remarque** |
|---|---|---|
| Copie carte d'identité du responsable | ☐ | |
| Copie assurance responsabilité civile | ☐ | |
| Statuts de l'organisation | ☐ | |

Les documents doivent être envoyés par courrier électronique avant la tenue de l'évènement.

| **Clés** | **Reçu** | **Remarque** |
|---|---|---|
| [redacted] | ☐ | |
| [redacted] | ☐ | |

Si les 2 clés sont perdues, pas rendues ou si elles sont endommagées, un montant forfaitaire de 35€ HTVA par clé sera facturé à l'utilisateur précaire.

## Règlement interne et conditions générales

(Ce règlement interne et les conditions générales peuvent éventuellement être complétées/annotées avec des conditions spécifiques lié à l'un au l'autre projet si nécessaire.)

**1. L'UTILISATEUR PRÉCAIRE**

- L'utilisateur précaire doit répondre aux critères suivants :
  - Etre majeur et avoir le sens des responsabilités
  - Exercer une activité éthiquement et politiquement neutre
  - Disposer des assurances nécessaires et adaptés à son activité
- L'utilisateur précaire s'engage à utiliser uniquement les locaux qui lui sont attribués, les autres locaux sont gérés par Entrakt.
- L'utilisateur précaire est responsable de ses invités et sera tenu pour responsable pour tout dommage ou dégâts qu'ils occasionneraient. Entrakt rejette toute responsabilité pour d'éventuels accidents et dommages.
- L'utilisateur précaire reconnaît expressément que le droit commun en matière de baux et les lois relatives aux baux à loyer/baux commerciaux ne s'applique pas à la présente convention.
- L'utilisateur précaire s'engage à respecter les règles en vigueur en terme de diffusion de son amplifié. En cas de plainte et/ou d'amende l'utilisateur précaire sera tenu pour responsable.
-

**2. ETAT DES LIEUX – NETTOYAGE – DÉCHETS**

L'utilisateur précaire déclare occuper les locaux et l'inventaire qui s'y trouve conformément à la description des lieux faite au début de la présente convention (et éventuellement des photos numériques) et déclare les restituer dans le même état à la fin de la convention. Si l'état de propreté est jugé insuffisant et que le l'utilisateur précaire ne manifeste pas l'intention d'y remédier Entrakt se réserve le droit d'engager une équipe de nettoyage professionnelle dont le coût sera facturé à l'utilisateur précaire après majoration de 25%. Un état des lieux d'entrée et de sortie seront réalisés contradictoirement

- Si l'utilisateur précaire ne respecte pas ses obligations de restituer et de remettre en ordre les locaux occupés, sans préjudice à son obligation de remettre les locaux en bon état, il sera redevable d'une indemnisation de non-disponibilité. La période minimale de non-disponibilité étant fixée à une semaine, l'indemnisation sera calculée sur la base de périodes indivisibles d'une semaine. Si, après l'évènement, les parties ne conviennent pas d'un montant pour les éventuels dommages et la période de non-disponibilité, ce montant sera déterminé en dernière instance et sans recours par un expert désigné d'un commun accord par les parties, si celles-ci ne parviennent pas à s'accorder sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le tribunal compétent à la demande de la partie la plus diligente.
- Les espaces extérieurs (privés et publics) qui auraient soufferts du passage des participants à l'évènement devront également être remis en état (ramassage des déchets, balayage des mégots, rangement).
- L'utilisateur précaire est chargé de prévoir tout le matériel de nettoyage (gants, balais, sceaux, autolaveuse, sacs poubelle…).
- Tous les frais liés à l'enlèvement des déchets ou au nettoyage des espaces dont ne serait pas acquitté l'utilisateur précaire seront facturés au prix coûtant majoré de 25%.
- Les dévidoirs incendie ne peuvent en aucun cas être utilisé pour le nettoyage.

**3. COMMUNICATION**

- L'utilisateur précaire ne contactera pas le donneur d'ordre ou titulaire de droits réels sur le bâtiment, toute communication se déroule via Entrakt.
- Pour chaque demande d'interview, l'utilisateur précaire demandera l'autorisation à Entrakt, laquelle demandera à son tour l'approbation du donneur d'ordre avant de coopérer.
- La communication relative à l'évènement est assurée par l'utilisateur précaire, Entrakt se réserve néanmoins le droit de repartager celui-ci sur ses pages.

**4. ACCESSIBILITÉ**

- Le représentant du propriétaire de l'immeuble (ou le détenteur de droits commerciaux ou personnels sur celui-ci) et Entrakt ont toujours le droit d'entrer dans le bâtiment et ses différents espaces, seul ou avec un tiers intéressé. Afin de respecter la vie privée de l'utilisateur précaire, une telle visite sera annoncée à l'utilisateur précaire au moins 24 heures à l'avance, dans la mesure du possible.
- Entrakt se garde le droit de disposer de l'accès au reste du bien à tout moment et ce pour des fins commerciales indépendamment de l'accord de l'utilisateur précaire sans avoir à recourir à une quelconque compensation financière en faveur de ce dernier.
- Après l'évènement, toutes les clés seront remises à Entrakt. Si des clés sont perdues, pas rendues ou si elles sont endommagées, un montant forfaitaire de 35€ sera facturé à l'utilisateur précaire. Si la non remise d'une clé entraîne le remplacement d'une serrure, cette opération sera facturée à l'utilisateur précaire.
- L'utilisateur précaire doit se stationner uniquement sur les emplacements autorisés et avec son véhicule personnel uniquement. Entrakt se réserve le droit de faire remorquer un véhicule mal stationné qui bloquerait un accès important, gênerait l'intervention des secours ou empêcherait une livraison, le montant du dépannage sera facturé au propriétaire du véhicule concerné.
- Les résidents ayant leurs espaces de travail au sein du bâtiment doivent pouvoir accéder à leur ateliers/bureaux à tout moment.

**5. SÉCURITÉ**

- Il est interdit de fumer dans les bâtiments.
- Il est interdit à l'utilisateur précaire d'apporter des modifications aux installations techniques. L'autorisation pour tous types d'intervention même mineurs (peinture, accrochage, signalétique….) doit être demandée préalablement à Entrakt en décrivant clairement les modifications envisagés. En cas d'accord, l'intervention devra être réalisés proprement et de sorte à ne représenter aucun danger pour le public.
- Les couloirs, halls et sorties de secours doivent toujours être vides et libres de tout obstacle. Les extincteurs et dévidoirs doivent toujours rester visibles et accessibles. Les extincteurs ne peuvent être déplacés. La signalétique de sécurité ne peut jamais être masquée.
- L'utilisateur précaire connaît le bâtiment et les caractéristiques qui ne correspondent pas aux conditions actuelles fixées par les pompiers. L'utilisateur précaire s'engage à abandonner tout recours contre Entrakt pour tous les dommages pouvant résulter d'un incendie.

- La sécurité durant l'évènement est obligatoire et à charge de l'utilisateur précaire qui s'engage à travailler avec une société agréée. Les agents de sécurité et stewards doivent être prévu en suffisance et sont tenus d'arriver 15 minutes avant le début de l'évènement et de rester 15 minutes après celui-ci. Au-delà de veiller à la sécurité du bâtiment et des participants ils doivent également gérer les entrées et veiller à empêcher les nuisances sur la voie publique (tapage, blocage des accès…)

**6. ASSURANCE**

- Entrakt n'est pas responsable des dommages subis par l'utilisateur précaire du fait de l'utilisation du bâtiment. Entrakt n'est pas responsable des dommages dont l'utilisateur précaire est responsable et pour lesquels il s'est assuré ou aurait pu s'assurer lui-même. Dans le cadre de cette convention, le donneur d'ordre et Entrakt ne peuvent être tenus responsables des dommages causés à des tiers par des défauts du bâtiment. Entrakt ne peut en aucun cas être tenu responsable, quelle qu'en soit la cause, des entraves, dommages, interruptions accidentelles, etc ... qui pourraient survenir durant l'occupation du bâtiment dans les installations d'eau, d'électricité et de chauffage ou d'autres installations techniques desservant le bâtiment ainsi l'utilisateur précaire renonce à réclamer toute forme de compensation ou réduction de loyer à Entrakt.
- L'utilisateur précaire assure être en possession de toutes les autorisations (autorisation communale, licence SABAM) et assurances (RC) relatives à son évènement.

**7. PRIX ET CHARGES**

- Les factures doivent être payées dans les 15 jours à compter de la date d'émission de la facture. En cas de non-paiement dans les délais requis, une première mise en demeure sans frais sera adressée à l'utilisateur précaire. Si le paiement n'est toujours pas effectué dans le délai de paiement spécifié dans la première mise en demeure, des intérêts de retard seront appliqués conformément à la Loi du 2 aout 2002 relative à la lutte contre les retards de paiement dans les transactions commerciales, ainsi qu'une indemnité forfaitaire comme suit : - 20€, si le solde dû est inférieur ou égal à 150€ - 30€, majoré de 10 % du montant dû dans la tranche entre le montant de 150.01 et 500€ si le solde dû se situe dans cette fourchette - 65€, augmentés de 5 % du montant dû dans la tranche supérieure à 500€, avec un maximum de 2000€ si le solde dû dépasse 500€.
- Les frais de relance pour chaque rappel supplémentaires s'élèvent à 7.50€ majorés des frais de port en vigueur au moment de l'envoi.

**8. CLAUSE EXPRESSE DE RÉSILIATION**

- En cas d'irrégularité et si l'utilisateur précaire manque gravement à ses obligations (nuisances, gaspillage d'énergie, locaux en désordre etc.) qui lui incombent, Entrakt le pénalisera et si nécessaire résiliera la convention de plein droit sans préavis et sans mise en demeure préalable. A titre d'exemple, sont considérés comme manquements graves mais sans s'y limiter : des arriérés de paiements du prix et des charges, le fait de causer des désagréments et de ne pas montrer la volonté d'y remédier, le fait de causer des dégâts et ne pas les réparer ou procéder à l'indemnisation de mise... En cas de résiliation de la présente convention aux torts de l'utilisateur précaire, ce dernier devra (i) supporter tous les frais, avances et dépenses découlant de ses manquements et de la résiliation de la convention, (ii) payer une indemnité égale à 3 mois du frais d'utilisation et de la provision repris dans l'article 5.

**9. INTERDICTION DE CESSION**

- L'utilisateur précaire n'est pas autorisé à céder son droit d'usage à un tiers, sans l'autorisation écrite préalable d'Entrakt. L'utilisateur précaire n'est pas autorisé à accorder à son tour un droit d'occupation à un tiers. La violation de cette interdiction est considérée comme un manquement grave donnant lieu à l'application de la clause de résiliation expresse.