

Convention d'occupation à titre précaire

Entre :

La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, en abrégé la S.D.R.B., connue également sous le nom de citydev.brussels, (RPM 0215.984.554), organisme de droit public, dont le siège social est sis rue Gabrielle Petit 6 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean et dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999 (M.B., 5 février 2000), agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l'Ordonnance du 20 mai 1999 (M.B., 29 juillet 1999), ici représentée par son Président, Monsieur Antoine de Borman, et son Administrateur-Délégué, Monsieur Julien Meganck, en vertu de l'article 17 des statuts;

dénommée ci-après « le propriétaire » ou « citydev.brussels »,

Et

La Ville de Bruxelles, représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent Messieurs Philippe Close, Bourgmestre, et Luc Symoens, Secrétaire de la Ville, en exécution d'une décision du Conseil communal daté du 11 juin 2018, laquelle n'a pas fait l'objet d'une mesure de tutelle générale,

Ayant mandaté l'ASBL Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés, Plateforme de Soutien aux Réfugiés, Burgerplatform voor steun ann Vluchtelingen, BXL Refugees (RPM 0642.848.494), afin de d'organiser in situ l'occupation dont la présente convention régit les modalités,

Ces deux entités étant solidairement et indivisiblement tenues aux obligations spécifiées aux termes de la présente convention, celles-ci sont dénommées ci-après, indistinctement, « l'occupant ».

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le complexe de bâtiments dit le « Blue Star » a été acquis en date du 3 mai 2017 par citydev.brussels.

Le site est composé de 7 bâtiments dénommés comme suit : Bâtiment A - B - C - D - E - F, ainsi qu'un bâtiment physiquement séparé du complexe constitué des bâtiment susmentionné, dénommé bâtiment Colt. Un plan de masse dudit complexe est repris en annexe de la présente convention. (annexe 1)

citydev.brussels a acquis le complexe afin d'y implanter l'Ecole des Métiers de la Sécurité dépendant de l'Organisme d'Intérêt Public régional bruxellois, Bruxelles Prévention & Sécurité (BPS).

A cette fin, ladite école s'implantera dans les bâtiments A - B - C du complexe durant le premier trimestre de l'année 2019.

Par ailleurs, citydev.brussels procédera, dans l'entretemps, à la démolition des bâtiments D - E - F, qui laisseront place à de nouveaux bâtiments permettant à l'école d'y loger ses activités.

Partant, les bâtiments D - E - F étant voués à la démolition, et libres d'occupation depuis l'acquisition du complexe par citydev.brussels, une occupation desdits bâtiments à titre précaire a été octroyée à l'occupant pour une durée limitée.

La démolition des bâtiments susmentionnés est prévue pour le premier trimestre de l'année 2020.

Les bâtiments D - E - F, n'ayant plus été occupé depuis 2014, se composent d'installations non entretenues et obsolètes, et se trouvent dans un état vétuste requérant une remise en service.

Dans ce cadre, la Ville de Bruxelles a sollicité citydev.brussels afin d'y organiser un accueil d'urgence pour les transmigrants. Pour ce faire, la Ville a mandaté l'ASBL Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés, Burgerplatform voor steun aan Vluchtelingen, BXL Refugees, en vue d'organiser opérationnellement et *in situ* l'accueil dont question.

A cet effet, la Ville de Bruxelles est signataire de la présente convention, mais l'occupant prenant physiquement possession des lieux est l'ASBL susmentionnée. La mandante, la Ville de Bruxelles, et le mandataire, l'ASBL BXL Refugees, sont tenus solidairement et indivisiblement des obligations découlant de l'application de l'ensemble des articles de la présente convention.

Il est conséquemment convenu de ce qui suit :

Article 1 : Objet de l'occupation

citydev.brussels autorise l'occupation à titre précaire du bâtiment E sis sur le site dit le « Blue Star », présentant une surface d'une contenance totale de **3.863 m²** répartie sur 8 étages, dont le rez-de-chaussée.

A la requête de l'occupant, citydev.brussels accorde, en sus de la surface mentionnée, un espace extérieur d'une contenance d'approximativement 120 m², attenante au bâtiment E et déterminée conformément au plan annexé à la présente convention, afin que l'occupant puisse y installer des cabines de douche ainsi que des sanitaires.

Les ascenseurs peuvent faire également l'objet d'une utilisation par l'occupant, à charge pour ce dernier de réaliser les travaux et mise aux normes nécessaires. L'utilisation desdits ascenseurs par l'occupant est conditionnée à la remise d'un rapport de contrôle technique. A cet égard, citydev.brussels requiert de l'occupant la remise dudit rapport.

A des fins logistiques, l'occupant se voit octroyer la prise en occupation de rez-de-chaussée du bâtiment D attenant au bâtiment E, lui permettant d'acheminer ses fournitures, d'organiser sa cantine, et d'utiliser les espaces à des fins de stockage de matériel. Les espaces n'ayant pas été définis sur plan en date de la signature de la présente, les plans définissant précisément les espaces feront l'objet d'un ajout ultérieur aux annexes de la présente convention. Nonobstant l'absence de plan spécifiant précisément les espaces, il est expressément convenu que l'occupant fera son affaire de la scission physique entre le rez-de-chaussée du bâtiment D et des étages supérieurs, étant entendu que les étages du bâtiment D ne font pas l'objet de la présente convention, et que leur accès est formellement interdit.

L'objet est désigné ci-après par le mot « le bien » et implanté selon le plan annexé à la présente convention.

Article 1 bis : Motif de l'occupation et destination du bien

L'occupant déclare faire usage du bien en vue d'exercer une activité de centre d'accueil temporaire durant toute la durée d'occupation. citydev.brussels déclare que le bien est voué à la démolition, celle-ci devant intervenir durant le premier trimestre de l'année 2020.

Article 2 : Etat des lieux

Un état des lieux unilatéral par voie de géomètre-expert a été réalisé en date du 29 octobre 2017, aux frais de, et par, citydev.brussels. Ledit état des lieux n'ayant pu être réalisé de façon contradictoire, étant donné l'urgence dans laquelle les occupations du site Blue Star ont pris place. Le caractère contradictoire dudit état des lieux est assuré par la vérification de l'adéquation entre l'état réel du bien et le rapport réalisé en date du 29 octobre 2017, à l'initiative de l'occupant.

Ledit état des lieux, signé par les 2 parties, est joint en annexe à la présente convention, dont il fait partie intégrante. (annexe 2)

En complément dudit état des lieux, citydev.brussels réalise en présence de l'occupant une inspection des techniques spéciales présentes au sein du bâtiment et de leur fonctionnement, dont le système de badging. L'état des lieux complémentaire est joint *ne varietur* à la présente convention. (annexe 2')

A l'expiration, à la résiliation ou à la résolution de la présente convention aux torts et griefs de l'occupant, un état des lieux contradictoire de sortie sera dressé par un géomètre-expert, nommé par citydev.brussels par passation d'un marché public afférent à la réalisation dudit état des lieux de sortie. En cas de contestation par l'une des parties des conclusions de l'état des lieux de sortie ainsi réalisé, un second état des lieux sera réalisé par géomètre-expert, désigné par le juge de la situation, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'occupant effectuera à ses frais les aménagements internes des lieux occupés. citydev.brussels déclare accepter les travaux et aménagements effectués par l'occupant au cours de la durée d'occupation, moyennant le fait qu'elle soit préalablement avertie des aménagements dont question, et qu'elle en autorise expressément la réalisation. La notification des aménagements devant être réalisés sera effectuée par envoi d'un simple courriel. Dès réception, citydev.brussels dispose de 2 jours ouvrables afin de s'opposer aux aménagements dont question. En l'absence de réponse endéans ce délai, citydev.brussels accepte tacitement la réalisation des aménagements et travaux.

Quel qu'en soit le mode d'expiration de la présente convention, l'occupant est tenu de restituer le bien en pristin état.

Article 3 : Durée, congé et préavis

Cette occupation est consentie à l'occupant pour une durée déterminée, prenant cours le **10 juin 2018** pour se terminer de plein droit le **15 novembre 2018 au plus tard**. Dans l'hypothèse où l'occupant n'aurait pas libéré le bien le 15 novembre 2018, citydev.brussels se réserve la faculté de percevoir la totalité de la garantie dont question à l'article 17, sans préjudice de l'obligation de quitter les lieux à ladite date et l'obligation de restitution du bien en *pristin* état. L'occupant prendra possession de lieux lorsqu'il aura produit à citydev.brussels les attestations et dérogations dont question à l'article 8, alinéa 3.

L'alinéa 1^{er} sera nul de plein droit en cas de force majeure entraînant la disparition du bien ou une atteinte grave à sa structure mettant en péril l'intégrité des occupants.

citydev.brussels se réserve le droit de mettre fin à l'occupation précaire moyennant un préavis de **1 mois** dans le cas où l'occupant cesserait ses activités ou mènerait des activités autres que celles précisées à l'article 8 de la présente convention.

Il est expressément convenu que les deux parties conservent la faculté de mettre un terme à l'occupation à tout moment, et ce moyennant un préavis de 3 mois, sans préjudice de l'application des obligations concernant les modalités de restitution du bien.

Les nuisances répétées vis-à-vis des autres occupants du site et l'exercice d'activités mettant en péril la sécurité ou l'hygiène du bien relevant de la responsabilité de l'occupant, ou de ses visiteurs, réputés sous sa responsabilité exclusive, seront portées à la connaissance de citydev.brussels par le gestionnaire du site Colliers International Assets

Management, ou par les services citydev.brussels immédiatement. Dans ce cas, citydev.brussels mettra l'occupant en demeure de mettre en place des mesures permettant de faire cesser le trouble. Dans l'éventualité où ces mesures ne seraient pas prises de façon diligente par l'occupant, de manière à faire cesser le trouble, citydev.brussels se réserve la faculté, après une mise en demeure adressée à l'occupant, de mettre fin à l'occupation moyennant un préavis réduit d'un mois.

Dans l'éventualité d'une signification du congé par l'une ou l'autre partie, le préavis, quel qu'en soit le délai, prend cours à la date de l'envoi recommandé.

La présente convention ne peut pas être renouvelée par tacite reconduction.

Quel qu'en soit le mode d'extinction, lorsque le présent contrat prend fin, l'occupant doit immédiatement libérer le bien et le restituer en *pristin* état, sauf les éventuels travaux réalisés avec l'accord de citydev.brussels et auxquels cette dernière accède à titre gratuit.

citydev.brussels pourra, à sa discrétion, accéder gratuitement à tous travaux pour lesquels l'occupant avait obtenu préalablement ou non une autorisation expresse de citydev.brussels, sans préjudice de sa faculté d'exiger un démantèlement aux frais exclusifs de l'occupant

Article 4 : Indemnité

L'indemnité d'occupation pour la période mentionnée à l'article 3 et portant sur la surface totale du bien objet de la présente convention, s'élève à € 60.000. Ladite indemnité est à verser sur le compte citydev.brussels spécifié à l'article 5 de la présente convention, préalablement à la prise en occupation du bien.

Article 5 : Paiement

L'indemnité d'occupation est exigible préalablement à la prise en occupation du bâtiment E. Le montant de l'indemnité sera versée sur compte que citydev.brussels possède auprès de Belfius Bank : BE10 0910 1936 8404.

Dans l'éventualité où le paiement de l'indemnité n'aurait pas été réalisé comme dit est ci-dessus, citydev.brussels à la faculté de mettre fin à la présente convention moyennant préavis d'un mois.

Toute somme due par l'occupant, en exécution de la convention, sera exigible immédiatement et sans mise en demeure.

Article 6 : Etat

Le bien est donné en occupation précaire dans l'état où il se trouve actuellement, réputé bien connu de l'occupant.

citydev.brussels ne s'engage nullement à une quelconque réfection de l'immeuble occupé. Aucune intervention sur les installations techniques ne sera réalisée par citydev.brussels, tant en début qu'en fin d'occupation. A cet effet, l'occupant prend à sa charge l'entièreté des coûts afférents à la mise en service du bien.

De ce fait, citydev.brussels se décharge financièrement, aux termes du présent article, de toute responsabilité quant à des vices cachés ou apparents, défauts, incidents techniques,

survenant dans le bien. L'occupant fera son affaire, et prendra à sa charge financière l'ensemble des réfections, travaux d'aménagement, ou réparation entravant ses activités.

Le bien est donné en occupation précaire sans aucune garantie d'absence de vices cachés, l'occupant ne pouvant réclamer à citydev.brussels aucune indemnité de ce chef.

Le bien est donné en occupation précaire quitte et libre de toutes dettes, charges et inscriptions hypothécaires généralement quelconques.

Article 7 : Servitudes.

Le bien est donné en occupation précaire avec toutes les servitudes connues et inconnues, apparentes et non apparentes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé.

Article 8 : Activités et affectation urbanistique du bien

En dépit des éléments exposés aux constituants de la présente convention, l'occupant exercera pendant toute la durée de la convention d'occupation une activité de centre d'accueil temporaire.

citydev.brussels ne donne aucune garantie sur la faisabilité de cette activité compte tenu de la destination de l'immeuble et du bâtiment E, ce que l'occupant reconnaît néanmoins et accepte.

L'occupant s'engage à produire autorisations/dérogations administratives nécessaires à l'exercice des activités qu'il entend mener au sein du bien, et ce préalablement au commencement de ses activités. De façon non-exhaustive, ces autorisations et dérogations sont les suivantes :

- Avis SIAMU ;
- L'accord de la Région Bruxelloise permettant l'occupation visée à la présente convention, nonobstant la destination urbanistique non-conforme du bien au regard de l'activité de l'occupant ;
- L'accord de la ville de Bruxelles permettant l'occupation, nonobstant la destination urbanistique non-conforme du bien au regard de l'activité de l'occupant ;
- Un contrat pour l'enlèvement journalier des déchets
- Un rapport de contrôle des installations techniques présentant un danger potentiel pour les usagers du bien;
- Une preuve de la souscription à l'ensemble des recommandations du rapport du Service d'Incendie afférent au bien ;
- Un rapport de mise en conformité des ascenseurs du bâtiment, s'il apparaît que ceux-ci devaient être mis en service ;
- La preuve d'une souscription à une assurance respectant les prescriptions spécifiées à l'article 16

L'occupant veillera particulièrement à ce que son activité ne perturbe pas la sécurité, la tranquillité, la salubrité de l'immeuble et du site. Il veillera spécifiquement à ne pas troubler la jouissance paisible des autres occupants existants, et potentiels, du site, en l'occurrence, la société Colt, possédant un entrepôt sis sur le site Blue Star.

Tout changement important d'activités quel qu'en soit la cause devra préalablement être notifié à citydev.brussels, qui statuera endéans le mois suivant la notification faite en application de l'article 3, alinéa 5 de la présente convention.

Il est expressément convenu que l'occupant ne se verra remettre l'accès au bien que dans la mesure où il aurait préalablement produit à citydev.brussels les dérogations/autorisations urbanistiques émanant des instances compétentes, lui permettant d'exercer ses activités au sein du bien.

L'occupant a connaissance du fait que la destination urbanistique actuelle du bien n'est pas conforme à l'usage qu'il désire en faire.

Article 8 bis : Activités et occupants

L'occupant devra mettre tout en œuvre pour que ses activités gênent le moins possible les autres occupants du site.

L'occupant s'engage formellement à ne donner accès à la toiture du bâtiment E ni à ses visiteurs ni à son personnel. Cette prescription s'applique *pari passu* aux espaces situés au niveau -1 du bâtiment.

L'occupant s'engage expressément à se conformer à tout ordre émanant du gestionnaire du site, Colliers International Asset Management Belgium, relatif au respect des règles de bon voisinage, à l'application des articles de la présente convention ayant trait aux tiers, aux occupants des bâtiments occupés, aux installations techniques, ainsi qu'aux règles prévalant dans le Règlement d'Ordre Intérieur du site, annexé à la présente convention. (annexe 3)

A cet effet, le bâtiment que l'occupant prend en occupation aux termes de la présente convention communique avec le reste des bâtiments du site. L'occupant prend à son compte la réalisation des aménagements nécessaires pour condamner les accès permettant au bâtiment E, objet de la présente convention, de communiquer avec les bâtiments D - F, ainsi qu'avec le parking. Le rez-de-chaussée du bâtiment D étant partie de l'objet de la présente convention, l'occupant mettra en œuvre les moyens requis afin d'assurer une imperméabilité totale entre le rez-de-chaussée du bâtiment D, avec les autres étages du bâtiment D.

citydev.brussels déclare que l'occupant a la possibilité d'accéder aux deux escaliers menant aux issues de secours.

Article 8 ter : Accueil des visiteurs et point de contact opérationnel

L'occupant organise la venue de ses visiteurs de manière à gêner le moins possible l'occupation paisible du site.

A cette fin, l'occupant organise un point d'accueil visiteur et assure une présence à l'accueil du bâtiment E, ou dans le bâtiment, joignable en permanence par le gestionnaire du site, Colliers International Asset Management Belgium, ou tout tiers potentiellement

entravé dans son droit de jouissance, et à même de prouver l'entrave, par l'occupation du bien.

L'occupant est tenu de transmettre à citydev.brussels et au gestionnaire du site, Colliers International Assets Management Belgium, au plus tard le 15 juin 2018 une liste reprenant l'ensemble des numéros de téléphones portables des personnes de contact présentes sur site et dans le bien, de manière à ce que citydev.brussels ou le gestionnaire puisse se mettre en contact direct avec l'occupant en cas d'urgence.

Article 8 quater : Sous-location

La sous-location est formellement interdite. citydev.brussels a la faculté de mettre un terme avec effet immédiat à toute sous-occupation, sans qu'elle soit redevable d'aucun frais lié à la résiliation de ladite sous-location, sauf les mandataires que la Ville de Bruxelles nomme en vue d'encadrer et organiser l'accueil, tel que plus amplement décrit au constituant de la présente convention.

Dans l'éventualité où le sous-locataire occasionnerait des dommages ou dégâts aux parties communes, parties communes spéciales, abords du site, ou dans le bien, l'occupant principal sera réputé responsable desdits dégâts et dommages. Sa garantie pourra dès lors valablement être affectée à la réparation des dommages.

Article 8 quinquies : Nuisances

Les nuisances répétées vis-à-vis des autres occupants du site Blue Star relevant de la responsabilité de l'occupant seront portées à la connaissance de citydev.brussels par le gestionnaire du site Colliers International Assets Management ou par les services de citydev.brussels directement. Dans ce cas, citydev.brussels mettra l'occupant en demeure de mettre en place des mesures permettant de faire cesser le trouble. Dans l'éventualité où ces mesures ne seraient pas prises de façon diligente par l'occupant de manière à faire cesser le trouble, citydev.brussels se réserve la faculté, après mise en demeure adressée à l'occupant, de mettre fin à l'occupation moyennant un préavis réduit d'un mois.

Dans l'éventualité où il est constaté que l'occupant pénètre le bâtiment F ou les étages du bâtiment D, citydev.brussels met en demeure l'occupant de mettre un terme à l'occupation desdits espaces. Advenant que l'occupant n'obtempère pas, la présente convention est résiliée de plein droit, moyennant préavis réduit d'un mois.

Article 9 : Charges

Toute demande de prestation requise par l'occupant peut être adressée au gestionnaire du site, Colliers International Asset Management Belgium. Le cas échéant, l'occupant transfère ses coordonnées de facturation au gestionnaire, qui réalisera la prestation aux frais exclusifs de l'occupant. Il en va ainsi, et de façon non-exhaustive, des systèmes d'alarme, de détection incendie et de badging, qui pourront être adaptés et/ou remis aux normes, à la demande et aux frais exclusifs de l'occupant auprès de Colliers International Assets Management Belgium.

Il est expressément convenu que l'occupant prend l'ensemble des compteurs du site Blue Star à son nom et compte à daté de la signature de la présente convention. Les documents de transfert de compteurs complétés par citydev.brussels ainsi que par l'occupant sont annexés à la présente convention (annexe 4).

Dans l'éventualité où des montants afférents aux consommations d'électricité, gaz et eau restent en souffrance auprès des différents fournisseurs d'énergie, citydev.brussels, après

mise en demeure unique adressée à l'occupant, peut résilier la présente convention aux torts et griefs de l'occupant, moyennant signification du congé assorti d'un préavis d'un mois, sans préjudice de l'obligation à charge pour l'occupant d'apurer lesdits montants en souffrances.

Si d'autres occupants devaient occuper le site, l'occupant est en droit de facturer les consommations d'énergie imputables aux éventuels autres occupants, et ce par toute voie de preuve probante quant aux montants consommés par lesdits éventuels autres occupants.

Article 9 bis : Fiscalité

Toute taxe, précompte, ou imposition quelconque émanant d'une autorité fédérale, régionale, provinciale, communale ou toute autorité légalement habilitée à prélever une quelconque taxation, sont à charge de l'occupant *prorata temporis* et au prorata de la surface du bien pris en occupation.

Les montants desdites impositions sont exigibles dans le chef de l'occupant 15 jours après notification de la créance à l'occupant par courrier recommandé, valablement envoyé soit à l'adresse de son siège social mentionné aux constituants de la présente convention, s'il appert que cette créance devient exigible après la période d'occupation, soit à l'adresse à laquelle l'occupant déclare faire élection de domicile, comme dit est à l'article 12 bis, dans l'éventualité où ces montants deviennent exigible durant la période d'occupation.

Article 10 : Usage et entretien

L'occupant s'engage à entretenir le bien occupé et à en user en « bon père de famille ».

L'occupant s'engage à maintenir durant toute son occupation le bien et surtout ses abords dans un état de propreté et d'hygiène correct et décent. A cet effet, aucune poubelle ou détritrus ne pourra joncher le sol du site, ni ses espaces verts.

Afin d'éviter des nuisances et dommages potentiels relatifs à une mauvaise évacuation des eaux de pluie, en tout temps, les avoires du site devront rester libre de tout déchet, détritrus et encombrant.

A cet effet, l'occupant s'engage à conclure un contrat d'enlèvement journalier de déchet et détritrus avec une société de son choix, spécialisée en la matière. Il est expressément convenu que ledit contrat devra être produit à citydev.brussels préalablement à la prise en occupation du bien. Dans l'éventualité où l'occupant n'aurait pas fourni le contrat, citydev.brussels se réserve la faculté de ne pas autoriser l'occupation du bien, jusqu'à production dudit document, et sans préjudice de l'entrée en vigueur de la présente convention à la date stipulée à l'article 3 de la présente convention et impliquant l'application stricte de l'ensemble des obligations en découlant.

Les animaux non accompagnés, ou sans laisse, sont formellement proscrits sur le site.

La surveillance et la sécurité du bien sont à charge de l'occupant. citydev.brussels s'engage à surveiller les abords du site, au moyen de patrouille. Les frais afférents à ces patrouilles sont inclus dans le montant de l'indemnité payée par l'occupant.

L'occupant s'engage à prendre toutes les mesures pour exploiter le bien selon les normes en vigueur pour la sécurité et la prévention, et décharge le propriétaire de toute responsabilité de ce chef.

Si des carences en matière d'entretien sont constatées au regard des modalités spécifiées à la présente convention, citydev.brussels, ou à défaut, le gestionnaire du site, mettra en demeure l'occupant de prendre les mesures nécessaires afin de pallier les carences constatées. Advenant que l'occupant ne prend pas diligemment les mesures requises, citydev.brussels réalisera les entretiens aux frais exclusifs de l'occupant.

Article 11 : Travaux

Il est expressément convenu que l'occupant est tenu de supporter à ses frais tous les travaux, généralement quelconques, dont notamment les travaux d'aménagement, les travaux de transformation et d'embellissement, les travaux de reconstruction ou de réparation en cas de sinistre, entre autres. Ce, à la décharge complète de citydev.brussels.

Tous travaux réalisés par l'occupant entravant le fonctionnement des installations desservant d'autres bâtiments du site, générant des nuisances ou mettant en péril la sécurité des autres bâtiments devront immédiatement être démantelés et remis en état préexistant, de sorte que les nuisances, périls et entraves cessent sur le champs. Dans l'éventualité où l'occupant manquerait de diligence, citydev.brussels se réserve la faculté de réaliser le démantèlement permettant l'arrêt des nuisances, périls ou entraves, aux frais exclusifs de l'occupant, de sorte que celui-ci resterait débiteur du montant desdits travaux de démantèlement. Le cas échéant, l'occupant est en sus débiteur d'une indemnité visant à dédommager les autres occupants du site ayant eu à subir le préjudice généré. Cette indemnité de dédommagement est fixée forfaitairement à € 10.000.

En cas d'aménagement, l'occupant doit impérativement se conformer à l'avis du SIAMU. Dans l'éventualité où l'occupant ne respecterait pas cette prescription, assurant la sécurité des lieux, citydev.brussels se réserve la faculté de résilier la présente convention moyennant préavis réduit d'une semaine

L'occupant s'engage à ce que les travaux soient réalisés suivant l'avis du SIAMU. L'occupant s'engage à prendre à sa charge, financière, comme de réalisation, les travaux de mise en conformité permettant le respect des recommandations émanant du SIAMU.

Il est expressément convenu que l'occupant est tenu de supporter les frais d'entretien du bien, généralement quelconques.

L'occupant pourra effectuer ou autoriser des travaux, généralement quelconques, dont notamment les travaux d'aménagement, les travaux de transformation et d'embellissement, les travaux de reconstruction ou de réparation, qu'avec accord préalable et écrit de citydev.brussels, qui pourra s'y opposer dans un délai de 2 jours ouvrables, après que les services de citydev.brussels en ait été préalablement avisés par courriel et contact téléphonique. Au terme du délais de 2 jours ouvrables lesdits travaux sont réputés être acceptés tacitement par citydev.brussels.

Il est expressément convenu que l'occupant devra se conformer à toute réglementation et recommandation émanant d'une autorité régissant les activités qu'il entend mener dans le bien.

Aux termes de la présente convention il est requis que l'occupant devra procéder à la pose d'une clôture autour des installations extérieures qu'il entend réaliser, de sorte que les parties constituant le bien occupé dont description est donnée à l'article 1 de la présente convention soient clairement délimitées, et que l'accès audites parties soient uniquement accordées à l'occupant et à ses visiteurs.

De plus, l'occupant occultera lesdites clôtures au moyen de bâches, ou de tout autre matériau occultant, afin de préserver les jours et vues des autres occupants du site.

Article 12 : Accessibilité

Il est expressément convenu que l'occupant garantit l'accès à citydev.brussels ou tout sous-traitant de citydev.brussels dans le cadre des études de redéveloppement du site.

Accès au site et au bâtiment E

Afin de scinder tant que faire se peut les activités de logistiques et d'approvisionnement des activités d'accueil de visiteurs, l'accès visiteurs au bâtiment E sera réalisé par la rue du Planeur, 6-10, celui-ci permettant de rejoindre la réception du bâtiment E.

Les approvisionnements de fournitures seront réalisés par l'arrière des bâtiment D-E-F, au travers de l'accès situé au 1430 chaussée d'Haecht. Les aires de stationnement situées dans la cours arrière dont question seront exclusivement utilisées par les fournisseurs, les équipes opérationnelles de l'occupant, et, en aucun cas utilisées par les visiteurs de l'occupant. Ce, à l'exception des cabines de douche et sanitaires dont question à l'article 1, qui pourront être placées à proximité de la façade arrière du bâtiment.

Il est expressément convenu que les espaces extérieurs destinés à accueillir les blocs sanitaires et cabines de douche seront scindées du reste de la cours arrière des bâtiment D-E-F, et ce, au moyen de barrières type HERAS, ou tout autre moyen permettant de restreindre l'accès, afin que les utilisateurs de la cours arrière ne puissent pénétrer au sein des espaces alloués aux blocs sanitaires, et inversement, afin que les utilisateurs des blocs sanitaires ne puissent se rendre dans la cours arrière.

S'il le désire, l'occupant pourra installer une signalisation permettant à ses visiteurs de se repérer jusqu'à l'entrée du bâtiment F, moyennant approbation, préalable à la pose, de l'implantation de ladite signalisation et du type de signalisation à apposer par les services de gestion de citydev.brussels. Toute signalisation n'ayant pas fait l'objet de l'approbation de citydev.brussels peut être démantelée aux frais exclusifs de l'occupant.

Accès au bâtiment et au sein du bâtiment

Le bâtiment est muni d'un système de badging extérieur et intérieur. L'occupant devra faire parvenir à citydev.brussels ses exigences en termes de nombre de badges nécessaires pour les équipes présentes sur site.

Citydev.brussels passera commande auprès de son prestataire de service afin de fournir le nombre requis de badge à l'occupant.

Citydev.brussels prends à sa charge financière exclusive la création et la fourniture de nouveaux badges.

Pour chaque badge remis à l'occupant, celui-ci devra constituer une garantie de € **50/badge**, à verser au numéro de compte stipulé à l'article 5 de la présente convention, condition *sine qua non* de remise des badges.

Ces montants seront restitués à l'occupant contre remise de badges en état de fonctionnement, au terme de l'occupation.

L'occupant fournira une fiche informative à citydev.brussels reprenant la correspondance entre le numéro de série des badges et l'identité des titulaires des badges correspondant.

Emplacements de parking

L'occupant pourra bénéficier de 5 places de parking à l'arrière des bâtiments D-E-F..

Occupation des étages du bâtiment D

L'occupant est informé de ce que l'Ecole Régionale et Intercommunale de Police (ERIP) désire occuper le bâtiment D, voire F, du site Blue Star, afin d'organiser des entraînements didactiques pour aspirants policiers. A cet effet, l'occupant accepte que l'ERIP occupe les étages supérieurs du bâtiment D, ou la totalité du bâtiment F.

En vue d'éviter des nuisances que l'occupation des étages du bâtiment D pourrait engendrer sur l'occupation du bâtiment E, et du rez-de-chaussée du bâtiment D, une concertation préalable entre l'ERIP et l'occupant sera organisée, afin de déterminer des modalités d'occupation permettant aux deux occupants potentiels de partager les espaces et les horaires de façon optimales, et sans s'entraver mutuellement.

Article 12 bis : Election de domicile

Il est expressément convenu que l'occupant fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

Citydev.brussels fait élection de domicile à l'adresse de son siège social :

Citydev.brussels
6, rue Gabriel Petit,
1080, Molenbeek-Saint-Jean

Article 13 : Obligation de s'assurer

L'occupant souscrita ou fera souscrire, auprès d'une compagnie d'assurances ayant un siège dans l'Union européenne, les polices nécessaires pour permettre la réparation ou la reconstruction du bien en cas d'incendie, de chute d'aéronefs, d'impact de véhicules, d'inondations, d'explosions, de tremblement de terre et de tempête; ces polices couvriront également les risques suivants:

- recours des tiers ;
- la responsabilité civile de l'occupant du chef de tous accidents pouvant survenir sur le bien ;
- les éventuels accidents pouvant survenir à ses visiteurs, ainsi que tout tiers placé sous sa responsabilité, hors cadre, ou dans le cadre de l'accueil que l'occupant déclare organiser au sein du bien, et ses abords (voies d'accès sises sur la parcelle du site Blue Star) ;

Préalablement à l'entrée des lieux l'occupant produira à citydev.brussels, une copie conforme de la police d'assurance, dans laquelle police, la compagnie devra s'engager à prévenir immédiatement citydev.brussels de toute modification, suspension ou résiliation du contrat.

La production de ladite police est une condition *sine qua non* devant être satisfaite préalablement à l'entrée dans les lieux, de sorte que citydev.brussels n'octroiera les accès au bien qu'après sa réception.

La compagnie d'assurance s'engagera également à accepter la juridiction des Tribunaux de Bruxelles.

L'occupant justifiera, à toute demande de citydev.brussels du paiement régulier des primes.

A défaut d'assurances couvrant un ou plusieurs risques précités, citydev.brussels est en droit de prendre d'initiative, pour le compte de l'occupant défaillant, les assurances adéquates dont les primes devront être remboursées par ce dernier

Article 14 : Cession

La présente convention ne peut pas être cédée.

Article 15 : Fin d'occupation

En fin d'occupation, l'occupant restituera le bien en *pristin* état, vide de tout matériel appartenant à ses visiteurs ou lui appartenant, libre de tout déchet et détrit, et de tout matériel encastré qu'il aurait posé (dont cloison). Un état des lieux de sortie sera dressé à ce moment.

Article 16 : Responsabilité

L'occupant s'engage à n'exercer aucun recours contre citydev.brussels en cas de vol, perte ou dégradation du matériel et des instruments entreposés dans le bâtiment pour la durée de l'occupation ; il fera son affaire d'une éventuelle assurance de ses instruments et matériel.

L'occupant est seul responsable des dommages pouvant survenir aux personnes se trouvant dans le bien.

citydev.brussels ne donne aucune garantie contre les éventuels vices cachés ou apparents grevant le bien, et s'exonère de toute responsabilité relative aux dommages éventuels occasionnés à toute personne ou chose pouvant survenir du fait d'un vice caché ou apparent.

Il est expressément réputé aux termes de la présente convention que la totalité des visiteurs de l'occupant sont sous sa responsabilité exclusive.

Les frais afférents aux réparations des dommages et dégradations relevant de la responsabilité de l'occupant, et donc de ses visiteurs, occasionnés au site Blue Star seront pris en charge exclusivement et pour la totalité par l'occupant, ou à défaut, prélevé sur la garantie dont question à l'article 17.

Article 17 : Garantie bancaire

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, l'occupant souscrira, au profit de citydev.brussels, une garantie d'une valeur de € 25.000. Ce montant est à transférer sur le compte de citydev.brussels mentionné à l'article 5 de la présente convention.

L'occupant ayant déjà constitué une garantie du même montant dans le cadre d'une occupation ayant eu lieu au sein du bâtiment D du 1^{er} novembre 2017 au 30 avril 2018, il est expressément convenu entre les parties que la garantie susdite est transférée en l'état en garantie de l'ensemble des obligations découlant des articles de la présente

convention. De ce fait, s'il advient que des dégâts locatifs devaient être constatés au sein du bâtiment D, objet de la précédente occupation de la Ville de Bruxelles/Plateforme Citoyenne, citydev.brussels facturera les montants afférents aux réparations requises afin de procéder aux réparations desdits éventuels dégâts locatifs, de sorte que ces montants ne soient pas imputés sur la garantie transférée. citydev.brussels et l'occupant déclarent qu'en date de la signature de la présente convention, les équipes techniques de la Ville de Bruxelles ainsi que la Plateforme Citoyenne procèdent aux réparations des dégâts locatifs au sein du bâtiment D, constatés par citydev.brussels, au terme de la précédente occupation. Partant, au terme desdites réparations, citydev.brussels réalisera une visite du bâtiment D afin de déterminer s'il convient de procéder à des réparations complémentaires, afin de restituer le bâtiment D en *pristin* état. Le cas échéant, les montants afférents à ces réparations seront facturés à l'occupant. Celui-ci s'engage irrévocablement à procéder au paiement desdits montants endéans le mois de la facturation. S'il appert que l'occupant ne s'est pas acquitté desdits montants endéans le terme susdit, la présente occupation est résiliée de plein droit, un mois après mise en demeure adressée à l'occupant.

Il est expressément convenu que l'occupant ne pourra accéder au bien que dans la mesure où il aura constitué ladite garantie, sans préjudice de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, date à laquelle l'ensemble des obligations de la présente convention sortent leurs effets.

En aucun cas, la garantie ne pourra être offerte ou affectée, en tout ou en partie, comme paiement de l'indemnité d'occupation ou d'autres dettes contractuelles.

Cette garantie sera libérée dans les 3 mois suivants la fin de la présente convention. S'il appert que citydev.brussels devait conserver ladite garantie au-delà de la période susdite, elle devra dûment en justifier la rétention à l'occupant. La garantie sera libérée après que l'occupant aura justifié de la complète exécution de ses engagements découlant de l'application de l'ensemble des articles de la présente convention, et que tous les comptes entre parties auront été réglés.

Article 18 : Contrôle

citydev.brussels se réserve la faculté de procéder à un contrôle, en concertation avec l'occupant, du respect des obligations souscrites par celui-ci.

Article 19 : Frais de convention

Tous les frais généralement quelconques découlant de cette convention et/ou son exécution sont à charge de l'occupant.

Article 20 : Litiges

En cas de litige, les tribunaux de Bruxelles seront exclusivement compétents.

Fait en deux exemplaires à Bruxelles, le, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

Pour l'occupant



Luc Symoens
Secrétaire de la Ville



Philippe Close
Bourgmestre

Pour CITYDEV.BRUSSELS

Antoine de Borman
Président

Julien Meganck
Administrateur-délégué

