

Convention d'occupation temporaire

Conformément à la décision du Conseil de l'action sociale datée du 18 décembre 2024.

IL A ETE CONVENU ENTRE

ET

CE QUI SUIVIT :

Préambule

L'immeuble situé rue des Fripiers 49 à 1000 Bruxelles est actuellement libre d'occupation suite à la faillite du précédent locataire commercial, **The Body Shop Belgium BV**.

Afin d'éviter que le bâtiment ne reste inoccupé dans l'attente de travaux de rénovation, le Conseil de l'action sociale, en sa séance du 18 décembre 2024, a décidé d'accorder un droit d'occupation précaire à la SRL Retail Tycoon, pour une durée d'un an, à partir du 6 janvier 2025 jusqu'au 6 janvier 2026 inclus.

Article 1 : OBJET

Le propriétaire met à la disposition de l'occupant, qui accepte, l'immeuble sis à 1000 Bruxelles, rue des Fripiers 49, dans l'état dans lequel il se trouve, bien connu de l'occupant.

Article 2 : DESTINATION

L'occupation temporaire est consentie exclusivement à usage de magasin de vente de chocolats.

L'occupant ne pourra changer cette destination ni effectuer des travaux, à l'exception d'une remise en peinture, sans le consentement écrit et préalable du propriétaire.

Il est expressément convenu que cette destination constitue une condition essentielle du présent contrat, sans laquelle le propriétaire n'aurait pas contracté.

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant s'engage à se conformer et à respecter la destination du bien, à occuper les lieux et à y exercer effectivement l'activité.



Vu le caractère précaire de l'occupation, les parties signataires reconnaissent explicitement que ce contrat n'est pas soumis aux règles particulières du code civil concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur, ni aux dispositions relatives au bail commercial.

L'occupant fera son affaire personnelle de l'obtention de tous les permis et autorisations quelconques nécessaires à son occupation sur place.

Article 3 : DUREE

L'occupation est consentie pour une durée d'un an, à partir du 6 janvier 2025 jusqu'au 6 janvier 2026 inclus.

Cette convention peut être résiliée par le propriétaire moyennant un préavis d'un mois, notifié à tout moment, sous réserve d'une période d'occupation minimale de 6 mois. Le préavis commence à courir le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été donné.

A l'expiration de la convention, la continuation de l'occupation du bien loué ne pourra en aucun cas être interprétée comme une tacite reconduction.

L'occupation pourra éventuellement être prolongée de quelques mois supplémentaires, uniquement avec l'accord écrit et préalable du propriétaire.

L'occupant reconnaît expressément la précarité de son droit, qui ne constitue pas un droit de bail, mais un simple droit d'occupation à titre précaire.

Article 4 : INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation est fixée à 1.550,00 € par mois.

L'indemnité d'occupation est payable mensuellement, par anticipation, le premier de chaque mois, au Directeur Financier du CPAS de Bruxelles sur le compte BE2 0910 1237 1468 – BIC GKCCBEBB.

A défaut de paiement le jour de l'échéance, les indemnités d'occupation et autres sommes dues produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt annuel égal aux taux d'intérêt légal majoré de un pour cent.

Outre ces intérêts l'occupant-débiteur aura à payer une somme forfaitaire de 25 euros couvrant les frais administratifs exposés par le propriétaire.

Article 5 : CHARGES

L'occupant mettra à son nom tous les compteurs individuels et privés (eau, gaz, électricité, etc.) et se chargera du paiement de la consommation ainsi que de l'abonnement aux réseaux de distributions, et du paiement de l'indemnité d'occupation des compteurs et des frais de raccordement.

A handwritten signature in black ink, followed by the letter 'A'.

Les frais de raccordement aux réseaux de télécommunication et de télédistribution, ainsi que le coût des abonnements y afférant, sont à charge de l'occupant. Tous compteurs, canalisations et dispositifs qui feraient défaut sont placés à ses frais exclusifs ainsi que les frais de location afférents.

Tous les frais et taxes résultant de l'usage du bien, comme la taxe sur les immondices, etc., sont à charge de l'occupant.

Pendant la durée de l'occupation temporaire, l'immeuble est mis à disposition dans l'état où il se trouve avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes et non-apparentes, sans qu'il puisse être demandé une indemnité au propriétaire du chef de vices quelconques, apparents ou non-apparents du bien mis à disposition.

Article 6 : GARANTIE

Le jour de la signature du présent contrat l'occupant constituera une garantie équivalente à 2 mois d'indemnité, soit 3.100,00 €. Cette garantie lui sera restituée à la fin de l'occupation, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes ses obligations.

La garantie peut être placée sur un compte individualisé bloqué ouvert au nom de l'occupant auprès d'une institution publique de crédit, d'une banque ou d'une caisse d'épargne. Le montant de la garantie doit en tout temps couvrir un montant équivalant à 3 mois d'indemnité.

Cette garantie lui sera restituée à la fin de l'occupation, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes ses obligations.

Article 7 : ASSURANCE

L'occupant doit faire assurer ses risques d'occupation en matière d'incendie et dégâts des eaux. La police d'assurance doit être du type "assurance intégrale d'incendie" et il devra la présenter à la première demande du propriétaire.

L'occupant renonce, sans réserve et expressément, à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le propriétaire du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 8 : ENTRETIEN

L'occupant doit maintenir les locaux en parfait état d'entretien et de propreté.

L'occupant connaît la situation et l'état du bien.

Tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction généralement quelconques (au bâtiment et ses équipements), qu'elle qu'en soit la cause, en ce compris la vétusté, sont à charge de l'occupant, en ce compris les mises en conformité aux prescriptions légales et réglementaires.

A handwritten signature in black ink, followed by a large, bold capital letter 'A'.

Sont à charge de l'occupant, les réparations locatives et d'entretien, y compris des installations, pendant la durée du contrat. L'occupant doit entretenir les vitrages en bon état et remplacer par des éléments de même nature ceux qui pourraient être endommagés quelle qu'en soit la cause. Les matériaux prévus dans l'état naturel tels que boiseries, briques, doivent être maintenus dans cet état.

Si ces travaux n'étaient pas effectués d'une manière satisfaisante dans un délai raisonnable ou s'il était constaté que les travaux laissent à désirer, le propriétaire serait fondé - sans préjudice à tous autres droits, notamment celui de poursuivre la résiliation du contrat - à faire exécuter ces travaux d'office aux frais, risques et périls de l'occupant, trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée à la poste, le coût de ces travaux serait récupérable sur production de la facture de l'entrepreneur désigné par le propriétaire. Le propriétaire aurait le droit de procéder de la même manière pour les réparations que l'occupant négligerait d'exécuter à la fin du contrat.

L'occupant ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, lors même que les travaux dureraient plus de quarante jours.

Article 9 : RENSEIGNEMENTS ET AUTORISATIONS

Il appartient à l'occupant de prendre tous les renseignements nécessaires, de se conformer strictement aux dispositions urbanistiques applicables et d'obtenir, à l'entière décharge du propriétaire, toutes les autorisations requises pour l'exploitation de l'activité dans les lieux.

L'occupant déclare accepter toutes les obligations qui en résultent et faire son affaire de toute difficulté, notamment administrative, qui surviendrait de ce chef.

L'occupant devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués ou à l'utilisation des locaux, sans intervention ni recours du propriétaire.

Article 10 : TRAVAUX

Tant à la conclusion de la convention qu'en cours de convention, l'occupant prendra en charge tous les travaux de quelque nature que ce soit s'imposant pour que les lieux répondent à la destination donnée ainsi que ceux imposés par les autorités compétentes en raison de prescriptions existantes ou nouvelles visant à des changements, transformations et/ou remplacements à apporter au bien loué quelle que soit leur importance, l'occupant s'engageant à effectuer ces travaux à ses frais exclusifs, sous sa totale responsabilité, sans intervention aucune du propriétaire de manière à se conformer aux lois et règlements, les travaux devant être effectués dans des matériaux de qualité et selon les règles de l'art.

Tous les frais résultant de transformations, d'adaptations ou d'extensions quelconques, des biens occupés en exécution de toutes prescriptions légales, administratives, professionnelles ou autres, en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité publiques ou de sécurité du travail et en raison de la nature de son activité, seront à charge de l'occupant que ces frais et travaux s'imposent à la prise en cours de la convention ou pendant le cours de celui-ci.



A

En aucun cas, l'occupant ne pourra effectuer des travaux qui débouchent sur un changement de l'affectation ou d'utilisation du bien loué, ou qui nécessitent un permis d'urbanisme.

L'occupant supportera seul, à l'entière décharge du propriétaire, le coût et la responsabilité de tous les travaux de transformation, d'aménagement et d'adaptation des lieux, et qui seraient imposés par une réglementation quelconque, fût-elle antérieure à la conclusion de la convention.

Le propriétaire aura le droit de faire exécuter dans l'immeuble les travaux urgents ou nécessaires et l'occupant devra en supporter l'exécution sans indemnité, dussent ces travaux excéder quarante jours.

Article 11 : CESSION - SOUS-LOCATION

L'occupant ne pourra pas sous-louer l'immeuble en tout ou en partie. Il ne pourra pas céder sa convention, ni louer son fonds d'activité.

Article 12 : PUBLICITE

La faculté de concéder des droits de publicité sur les façades et les toitures de l'immeuble loué est réservée au propriétaire.

Article 13 : TROTTOIR

Le nettoyage du trottoir, y compris le déblaiement de la neige, incombe à l'occupant.

Article 14 : VISITES ET AFFICHAGES

Pour toute visite des lieux, l'occupant devra laisser visiter les lieux par le propriétaire ou toute autre personne désignée par lui, à première demande.

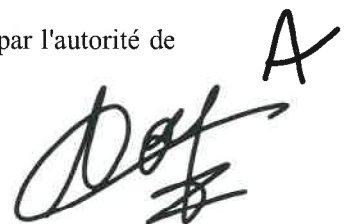
L'occupant devra, pour le besoin des travaux prévus, donner accès en permanence au personnel du CPAS pour que soient effectués les relevés et études nécessaires.

Article 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, l'occupant déclare élire domicile dans les lieux loués.

Article 16 : TUTELLE

Le présent contrat est conclu sous la condition résolutoire de son annulation par l'autorité de tutelle.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daf', with a large capital letter 'A' written above it. There are some scribbles below the signature.

FAIT A BRUXELLES LE 06 Janvier 2025... EN DEUX EXEMPLAIRES DONT UN POUR
CHACUNE DES PARTIES QUI DECLARE AVOIR RECU ET SIGNE LE SIEN.

