CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE
DE BRUXELLES

DEPARTEMENT PATRIMOINE PRIVE

Rue Haute, 298a
1000 Bruxelles

Tél : 02/543.62.62
Fax : 02/543.61.17

Convention d'occupation précaire

Conformément à la décision du Conseil de l'Action Sociale datée du ~~24 avril 2024~~. 1/6/2026

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le CPAS de Bruxelles, ci-après dénommé "**le propriétaire**", sis à 1000 Bruxelles, rue Haute 298A, représenté par Monsieur David WEYTSMAN, Président, et Madame Vanessa ISSI, Secrétaire générale ;

ET

L'Asbl Ukraine Voices Refugee Committee (UV-RC) – B.C.E : 0791.864.844, représentée son administrateur et personne déléguée à la gestion journalière, Monsieur Dzivitskyi Mykhailo , dont le siège social est situé rue de la Presse 4 à 1000 Bruxelles ;

ci-après dénommé "**l'occupant**"

PREAMBULE :

Le CPAS de Bruxelles est propriétaire du bien situé rue de Laken 120 à 1000 Bruxelles.

En sa séance du 11/06/2025, le Conseil de l'action sociale a décidé de mettre le bien en vente.

En attendant la vente de ce bien, il a été également décidé qu'il pourrait être occupé temporairement.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT:

Art. 1 – Objet de la convention

Le propriétaire autorise l'occupant à occuper le bâtiment situé à l'adresse suivante :

Identifiant	Adresse
3704/A/00001-> 06	Rue de Laeken 120 à 1000 Bruxelles

L'occupant reconnait expressément que la loi sur les baux commerciaux, la loi sur le bail de résidence principale ou bien même le bail de droit commun ne sont pas applicables à la présente convention.

Art. 2 – Motif de la convention

L'**ASBL UV-RC** y installera ses bureaux afin d'y développer un centre multifonctionnel dédié à l'accueil, à l'accompagnement et à l'intégration des personnes réfugiées, en réponse aux besoins croissants en matière de soutien social, administratif et professionnel.

L'occupant ne pourra changer cette destination qu'avec 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 du contrat, l'occupant s'engage à se conformer et à respecter la destination du bien loué, à occuper les lieux en bon père de famille et à y exercer effectivement l'activité.

Art. 3 – Prix

Cette occupation précaire est prévue moyennant une indemnité d'occupation de 800€ par mois hors charges.

Les versements sont à faire sur le compte du CPAS de Bruxelles n° BE82 0910 1237 1468 avec la mention « LAEKEN 120 – Occupation précaire – ASBL UV-RC ».

Le preneur s'engage à effectuer ces paiements par ordre permanent délivré auprès de la banque ou de l'institution financière de son choix. A défaut de paiement le jour de l'échéance les loyers 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 le preneur-débiteur aura à payer une somme forfaitaire de 25 euros couvrant les frais administratifs exposés par le bailleur.

Art. 4 – Durée

Le contrat est consenti pour une durée de 6 mois prenant cours le 1er juillet 2026 et prenant fin le 31 décembre 2026.

Aucune tacite reconduction possible.

En effet, le Conseil de l'Action sociale, en sa séance du 10/06/2026, a accepté la demande d'occupation temporaire en attendant la vente du bâtiment.

L'occupant ou le bailleur pourront mettre fin à tout moment à la présente convention moyennant la notification d'un préavis de trois mois par lettre recommandée.

L'occupant s'engage à remettre le local libre de tous biens et objets quelconques, de propreté, de salubrité, de dépollution de sol à cette date au plus tard.
Dans tous les cas, aucune indemnité de rupture n'est due.

Art. 5 - État des lieux

L'occupant déclare avoir reçu les locaux en bon ordre locatif.
L'occupant s'engage à restituer les locaux en parfait état de propreté et en bon ordre locatif lors de la restitution des clefs qui ne pourra se faire que lors de l'état des lieux de sortie locative.

Art. 6 – Résiliation

Il est mis un terme de plein droit à l'occupation **sans préavis** au 31 décembre 2026, date à laquelle la clef doit être remise au propriétaire.

Aucune tacite reconduction possible.

En effet, le Conseil de l'Action sociale, en sa séance du 10 juin 2026, a accepté la demande d'occupation temporaire en attendant la vente du bâtiment.

L'occupant ou le bailleur pourront mettre fin à tout moment à la présente convention moyennant la notification d'un préavis de trois mois par lettre recommandée.

L'occupant s'engage à remettre le local libre de tous biens et objets quelconques, de propreté, de salubrité, de dépollution de sol à cette date au plus tard.
Dans tous les cas, aucune indemnité de rupture n'est due.

Art. 7 – Résiliation anticipative

Si l'occupant manque gravement à ses obligations (voir clauses ci-dessous), le propriétaire peut immédiatement mettre un terme à l'occupation sans préavis ni indemnité.

L'occupant est tenu de respecter les clauses suivantes sous peine de résiliation immédiate :

1. L'occupant devra, pour le besoin de la vente du bâtiment, donner accès aux lieux au personnel du Département du Patrimoine Privé pour les visites .
2. L'occupant devra laisser apposées sur les vitrines les affiches habituelles de mise en vente.

Art. 8 - Charges

Les charges, les frais de raccordement aux réseaux de téléphone, de télédistribution, d'eau, d'électricité, de gaz, ainsi que le coût des abonnements y afférent 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.

Il fera enregistrer à son nom tous les compteurs individuels (gaz, électricité, etc.) dès réception des clefs.

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

Le propriétaire ne sera autorisé à modifier la liste des charges qu'en cas de modification des installations et équipements ou des dispositions relatives au bon ordre, au fonctionnement ou à l'entretien des parties communes ou privatives de l'immeuble, en ce compris celles concernant le concierge, le cas échéant.

Art. 9 – Interdiction de cession et de sous-location

En aucun cas l'occupant ne peut céder, en tout ou en partie, l'usage du local visé à l'article 1.
La sous-location en tout ou partie ou la cession des droits d'occupation est interdite, sauf accord préalable du propriétaire.

Art. 10 – Usage des lieux et Règlement d'Ordre Intérieur

L'occupant s'engage à occuper le bien en bon père de famille.

Par la signature de la présente convention, l'occupant s'engage à respecter le Règlement d'Ordre Intérieur applicable à tous les immeubles du CPAS.

Art. 11 – Entretien

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

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, alors même que les travaux dureraient plus de quarante jours.

Art. 12 – Intérêts de retard

Sans préjudice à tout autre droit et action du propriétaire, toute somme due ou à devoir par l'occupant en vertu du présent contrat est productive, à dater de son exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux légal.

Art. 13 – Assurances

L'occupant s'engage à contracter une assurance quant au local susvisé et aux biens entreposés à l'intérieur dudit local. La police d'assurance doit être du type « assurance intégrale d'incendie », dégâts des eaux compris.

L'occupant renonce expressément et sans réserves à tout recours contre le propriétaire du chef des articles 1386 et 1721 du code civil.

L'occupant devra en fournir une copie de l'attestation d'assurance au propriétaire dans les 8 jours de la signature de la convention d'occupation précaire.

Art. 14 – Renseignements et Autorisations

Il est de convention expresse qu'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, amendes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués ou à l'utilisation des locaux, sans intervention ni recours du propriétaire.

Art. 15 – Travaux

Tant à la conclusion du contrat qu'en cours de contrat, 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'engage 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 loués 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 du contrat ou pendant le cours de celui-ci.

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 sans avoir préalablement fourni la copie du dossier complet de demande et d'octroi dudit permis au propriétaire et obtenu l'accord de ce dernier.

L'occupant devra soumettre préalablement à l'accord écrit du propriétaire les plans de tout aménagement qu'il prévoit.

L'occupant indemnisera le propriétaire de toute conséquence fiscale de l'exécution des travaux.

A la fin du contrat, le propriétaire pourra, à son gré, soit exiger la suppression des travaux, même expressément autorisés par lui-même ou par décision de justice, soit accepter leur maintien sans indemnité quelconque de ce chef.

En tout état de cause, le propriétaire sera toujours en droit de demander la remise en état des lieux, tels qu'ils existaient lors de la prise en cours du contrat et la suppression de tous travaux effectués sans respecter le permis d'urbanisme ou les plans d'aménagement applicables.

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 du contrat.

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

Art. 16 – Dossier d'intervention ultérieure

L'occupant s'engage à transmettre au propriétaire dès la fin des travaux le dossier d'intervention ultérieure relatif à ceux-ci.

A défaut pour l'occupant de satisfaire à cette obligation, le propriétaire pourra exiger de l'occupant une indemnité correspondant au coût de l'établissement de ce dossier d'intervention ultérieure a posteriori par le coordinateur de sécurité choisi par le propriétaire.

Art. 17 – Publicité

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

Art. 18 – Trottoir

Le nettoyage du trottoir, y compris le déblaiement de la neige, incombe au preneur.

Art. 19 – Visites et Affichages

Le bâtiment est mis en vente. A cet effet, l'occupant devra :

1. donner accès aux lieux au personnel du Département du Patrimoine Privé pour les visites. ✓
2. laisser apposées sur les vitrines les affiches habituelles de mise en vente.

Art. 20 – Expropriation

En cas d'expropriation le propriétaire ne sera tenu d'aucune indemnité et l'occupant ne pourra se prévaloir du silence du propriétaire.

Art. 21 – Election domicile

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

Art. 22 – Tutelle

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

FAIT A BRUXELLES LE 15.06.26 EN TROIS EXEMPLAIRES DONT UN POUR CHACUNE DES PARTIES QUI DECLARE AVOIR RECU ET SIGNE LE SIEN.

L'occupant

Le propriétaire

ASBL Ukraine Voices Refugee Committee, M. Dzivitskyi Mykhailo

David WEYTSMAN, Président

Vanessa ISSI, Secrétaire générale