

CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRÉCAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Commune de Saint-Josse-Ten-Noode
Collège des Bourgmestre et Échevins
Av. de l'Astronomie, 13 à 1210 Saint-Josse-Ten-Noode.
Ci-après dénommé « l'Administration communale » ;

ET :

BRUXELLES ENVIRONNEMENT, institution d'utilité publique, créé par l'arrêté royal du 08 mars 1989, dont le siège se situe Avenue du Port 86C/3000 à 1000 Bruxelles, enregistré auprès de la BCE sous le numéro 0236.916.956 et dûment représenté par F. Fontaine, directeur général et B. DEWULF, directrice générale adjointe *ad interim* ;
Ci-après dénommé «BE».

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

L'Administration communale, est propriétaire d'un immeuble neuf sis rue Liedekerke 65/69 à 1210 Saint-Josse-Ten-Noode bâti sur une parcelle mitoyenne au parc Liedekerke géré par BE. L'immeuble en question abrite deux nouvelles crèches communales et 4 logements à caractère social. Une crèche francophone (18 enfants) étant située au rez-de-chaussée de l'immeuble et une crèche néerlandophone (23 enfants) étant située au 1er et 2ème étage. Par un courrier du 18 juillet 2016, l'Administration communale a demandé à BE son accord pour aménager une porte afin de donner aux crèches un accès direct au parc. Par un courrier du 28 juillet 2016, BE donne son autorisation à l'Administration communale (voir annexes 01&02). La présente convention fixe les conditions et modalités concernant les travaux d'aménagement ainsi que l'utilisation de ce passage.

EN CONSÉQUENCE DE QUOI, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

BE accepte à titre gratuit la création d'un accès privatif entre les deux parcelles. La réalisation du passage est à charge de l'Administration communale et reste sa propriété. L'utilisation du passage est unidirectionnelle (vers le parc), l'accès à partir du parc vers la parcelle de l'Administration communale est interdit à toute personne étrangère aux crèches communales. L'accès vers le parc est exclusivement réservé au personnel communal des deux crèches qui en assure la gestion technique, la sécurité et l'accessibilité des personnes. Le passage se matérialise sous la forme d'une porte dont l'implantation et la configuration ont été communiquées en temps utiles à la Division Espaces Verts - Département Zone-Centre de BE (voir plan en annexe 04). Ce service a été associé dès le début du projet.

Article 2 : Durée de l'occupation – Résiliation

§1. La présente convention prend cours à la date de la signature par les deux parties, pour une durée de 3 ans. A la date anniversaire de la signature, la convention est reconduite tacitement pour une durée équivalente ;

§2. Les parties conviennent que chacune peut, à tout moment, manifester son souhait ou la nécessité de mettre fin à la présente convention moyennant l'envoi d'une lettre recommandée à la poste. Ce courrier ouvrira un délai de 3 mois.

a) En cas de différend, les parties mettront à profit ce délai de 3 mois pour tenter de régler de manière amiable la situation. Si aucune solution ne peut être trouvée entre les parties, elles conviendront d'un échéancier permettant de revenir au *pristin état* du mur à l'endroit du passage.

b) En cas de force majeure autre qu'un différent, les parties pourront mettre fin à la présente convention de commun accord. En ce cas, le délai de 3 mois ouvert par le courrier recommandé à la poste sera mis à profit pour fixer un échéancier permettant de revenir au *pristin état* du mur à l'endroit du passage ;

§3. Les signataires s'interdisent toute décision *ad nutum* visant l'occupation du passage ;

§4. Les parties conviennent, pour des raisons évidentes de confort et de sécurité, que le rabaissement de la hauteur du mur mitoyen n'est pas réversible après résiliation de la présente convention, par conséquent, le mur mitoyen ne pourra pas être rehaussé comme à l'origine ;

§5. Les parties conviennent, pour des raisons évidentes de sécurité, que les grilles fixées au-dessus du mur mitoyen cité au §4 ci-avant, ne pourront être enlevées.

Article 3 : Aménagement du passage

Comme indiqué dans l'Art. 1, les travaux d'aménagement du passage sont à charge de l'Administration communale.

Ils concernent les postes suivants :

- > Percement d'une baie de porte ;
- > Pose d'un linteau en béton préfabriqué ;
- > Mise en œuvre d'un seuil de porte en parpaings de ciment (clinkers);
- > Aménagement d'une porte avec fermeture à clé et sens d'ouverture vers la crèche. La feuille de porte est pleine sans aucune ouverture visuelle vers la crèche. La porte devant s'ouvrir vers la crèche, la feuille de porte ne sera pas à fleur du mur coté parc ;
- > Ragréage coté parc de la maçonnerie de la baie par mise en œuvre partielle d'un cimentage et tirage d'un cordon de joint souple entre menuiserie et maçonnerie.

BE a été associé à tous les stades du projet (*cf. personne de contact au moment de la signature de la convention, M. E. Vandeveldt et Bureau d'études en charge du projet de réaménagement du parc*).

Les aménagements qui seront réalisés côté parc dans le cadre du projet de réaménagement du parc ne font pas partie de la présente convention. Ils sont à charge de BE.

En cas de résiliation de la convention, les travaux de remise au *pristin état* du mur seront à charge de l'Administration communale. Ces travaux comprennent la dépose de la porte et la fermeture de la baie de porte au moyen d'une maçonnerie de briques pleines même type que le reste du mur. En aucun cas l'Administration communale ne prendra en charge des travaux qui concernent, de près ou de loin, les aménagements réalisés par BE sur sa propriété.

Article 4 : Aménagements côté parc

BE, qui est en charge du réaménagement du parc, pourra intervenir à sa charge, frais, risques et périls, sur la face coté parc de la porte (revêtement, matériaux, couleur, etc.) de manière à l'intégrer dans le projet global du réaménagement du parc. Cette intervention est à charge de BE et ne fait pas partie de cette convention.

Néanmoins, BE devra tenir compte lors de la conception des aménagements du parc à ne pas fixer sur la feuille de porte des éléments décoratifs et/ou structurels en sur-épaisseur pouvant empêcher l'ouverture et/ou le démontage éventuel de la porte en cas de besoin technique et/ou de résiliation de la présente convention.

Sous réserve de validation par les services concernés, l'administration communale, autorise BE à déposer la porte existante pour la remplacer par un modèle qui s'adaptera mieux au projet si celui-ci l'exige pour des raisons esthétiques ou techniques. Si projet de dépose de l'ancienne porte et de pose d'une nouvelle porte il y a, BE s'engage à assurer la sécurité de la crèche au moment des travaux ainsi qu'à prendre à sa charge le coût des travaux ainsi que tout dommage qui aura été fait côté crèche. BE s'engage également à fournir les clés de la nouvelle porte aux responsables de l'Administration communale.

Article 5 : Obligations

§1. Sans préjudice des réglementations en vigueur, en particulier le règlement régional de parc, l'Administration communale et BE devront respecter les conditions suivantes :

- La porte sera fermée à clef après chaque passage pour éviter l'intrusion de personnes externes aux crèches ;
- Le passage ne pourra pas gêner les usagers du parc et les usagers du parc ne pourront pas gêner l'accès vers le parc ;
- Le passage ne pourra pas être utilisé en dehors des heures d'ouverture du parc et des crèches ;
- Le passage est destiné exclusivement à l'usage des enfants des deux crèches et du personnel encadrant ;
- L'Administration communale devra assurer le bon usage de la porte et son entretien technique en bon père de famille ;
- BE devra assurer sur sa propriété le bon usage et entretien de la zone de passage en bon père de famille.

§2. Concernant la création du passage, l'Administration communale et BE devront respecter les prescriptions suivantes :

- La différence de niveau entre le sol fini côté crèche et le niveau des terres côté parc a été convenue de manière concertée entre les parties. Le niveau fini coté crèche étant inférieur au niveau des terres côté parc, des marches ont été prévues coté crèche afin de définir le niveau du seuil actuel de la porte. Les aménagements futurs côté parc devront tenir compte du niveau du seuil actuel lors des études futures en intégrant ce niveau aux détails techniques futurs;
- La feuille de la porte doit arriver au nu du mur côté parc;
- Les deux parties ont convenu que le mur de clôture entre les deux propriétés pouvait être rabaissé pour permettre un meilleur éclairage naturel de la crèche francophone située au rez-de-chaussée. Le rabaissement du mur de clôture implique la pose d'un grillage métallique sur les couvre-murs du mur ainsi rabaissé. Les grilles qui seront posées au-dessus de ce mur doivent être du même type que les grilles existantes sur d'autres parties du site. Ce travail est à charge de l'Administration communale.
- Le rabaissement du mur de clôture a fait l'objet d'une visite conjointe de Mr E. Vandeveldt en date du 20 décembre 2016. Aucune remarque sur la hauteur actuelle du mur n'a été émise, seul la pose de la grille métallique a été exigée.

Article 6 : Responsabilités

§1. Les signataires de la présente convention ont une mission de service public dont le bien-être des enfants constitue un objectif commun. Dans l'intérêt de la population, les signataires décident de mettre leur compétences en commun.

§2. De par la signature de la présente convention, les signataires se portent garants de la bonne gestion de la mitoyenneté entre les deux propriétés ainsi que du passage physique qui les relie ponctuellement.

§3. Le personnel communal des crèches, veille sur les enfants qui leur sont confiés dans le cadre de leur mission lorsqu'ils sont dans le parc. De même, le personnel de BE en charge de la surveillance et la gestion du parc s'assure que le site d'accueil offre toutes les conditions de sécurité à ses usagers.

§4. L'Administration communale et BE se concertent périodiquement pour assurer cette bonne gestion. Dans l'intérêt des utilisateurs du parc, tout dysfonctionnement constaté dans l'utilisation du passage sera dénoncé et traité lors de ces concertations.

§5. En cas de vandalisme, vols ou acte malveillant visant les biens publics sous la responsabilité de signataires et entraînant des dommages matériels et/ou humains, les signataires conviennent

de se tourner vers leur assurances respectives et de tenir le co-signataire parfaitement informé de procédures qui pourraient s'en suivre.

Article 7 : Cession du droit et sous-location

L'Administration communale s'engage à ne jamais céder son droit de passage vers le parc sans l'accord préalable et écrit de BE.

Article 8 : Droit applicable

La présente convention est soumise au droit belge.

Tout litige qui ne pourrait pas être résolu à l'amiable sera soumis aux juridictions de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

Fait à Bruxelles le, en deux exemplaires originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour BE,

Directeur général,

M. Frédéric FONTAINE

Directrice générale adjointe a.i.

Mme Barbara DEWULF

Pour l'Administration communale,

Le Collège des Bourgmestre et Échevins
Le Bourgmestre,

M. Emir KIR

Par Ordonnance :
Le Secrétaire communal,

M. Patrick NEVE

Annexes :

Annexe 1 : Courrier du 18 juillet 2016 (Collège Communal de St-Josse-ten-Noode)

Annexe 2 : Courrier du 28 juillet 2016 (BE/Div. Espaces verts)

Annexe 3 : Courrier du 09 septembre 2016 (BCR/Direction Facilities)

Annexe 4 : Plans des lieux (Implantation & Rez-de-chaussée - 2A3)