



# **CONVENTION DE MISE A DISPOSITION** **CENTRE CULTUREL ARCHIPEL 19 :** **« VIOOL, « FENIL », « FOURQUET »** **ET « ANCIENNE BRASSERIE »**

## ENTRE

Le propriétaire,

La commune de Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert 33 à 1082 Bruxelles, ici représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel intervient Monsieur Joël RIGUELLE, Bourgmestre, assisté de Monsieur Philippe ROSSIGNOL, Secrétaire communal, agissant en vertu de l'article 109 de la loi communale.

Dénommé ci-après « la commune ».

## ET

Le locataire,

Le Centre culturel « Archipel 19 », reconnu par le Conseil communal ayant son siège à Berchem-Sainte-Agathe, place de l'église n° 15, ici représenté par Monsieur Christian BOUCQ, Président.

Toutes modifications dans les statuts et de représentant doivent être immédiatement communiquées à la commune.

Dénommé ci-après « le preneur » ou « Archipel 19 ».

-----  
IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

## ARTICLE I - OBJET DU CONTRAT

§1. Les bâtiments sis à Berchem-Sainte-Agathe, place de l'Eglise, n°13 et 15 sont mis gratuitement à disposition du Centre Culturel « Archipel 19 ».

§2. Les locaux ainsi cédés se composent comme suit (la description détaillée sera reprise dans l'état des lieux) :

La Maison des Brasseurs:

- En sous-sol : des caves reprenant notamment les installations de chauffage ;
- Au rez de chaussée : une cuisine, des locaux administratifs et associatifs ;
- Au 1er étage : des locaux administratifs et associatifs ;
- Au 2ème étage (+mezzanine) : une cuisine, des locaux administratifs et associatifs ;
- Une cour extérieure.

Le Fenil :

- En sous-sol : une cave reprenant les installations de chauffage ;
- Au rez de chaussée : une salle polyvalente avec un bar ;
- Au 1<sup>er</sup> étage : salle polyvalente en mezzanine ;

Le Viool :

- En sous-sol : une cave reprenant les installations de chauffage ;
- Au rez de chaussée : une cuisine, des sanitaires et une salle polyvalente ;
- Au 1<sup>er</sup> étage : une salle polyvalente et une cuisine.
- Une terrasse et un jardin.

L'Ancienne Brasserie :

- Au rez de chaussée : une salle d'accueil, des sanitaires, une salle de spectacle, des loges, une cuisine et un local ventilation ;
- Entresol : une régie, une salle polyvalente et un local chaufferie ;
- 1<sup>er</sup> étage : une salle en mezzanine et deux salles polyvalentes ;
- 2<sup>ème</sup> étage : une salle polyvalente ;
- Une parcelle de terrain située derrière la cuisine, donnant sur le bois du Wilder.

§3. Ces bâtiments sont parfaitement connus du preneur qui déclare les avoir visité et qui s'engage à les occuper en bon père de famille.

§4. Par sa signature, l'Asbl « Archipel 19 » accepte les termes et conditions de la présente convention, a pris connaissance de la documentation relative aux bâtiments concernés et a obtenu tous les renseignements nécessaires à la signature de la présente.

§5. La documentation relative aux bâtiments, à laquelle l'Asbl « Archipel 19 » a notamment eu accès avant signature des présentes, est composée des éléments suivants :

- La documentation relative à toutes les installations techniques ;
- Les rapports éventuels du SIAMU ;
- Le listing des attestations et agréments requis ;
- Les plans d'évacuation.

La commune ne peut être tenue à d'autres obligations ou garanties que celles décrites dans la présente convention et ses annexes.

§6. Par la signature des présentes, le preneur reconnaît :

- Avoir reçu toute information utile lui permettant de comprendre l'étendue de la convention et dès lors avoir une parfaite connaissance des bâtiments communaux faisant l'objet de la convention ;
- S'être rendu compte de toutes les particularités de l'exécution de la convention en particulier, de la disposition des lieux, ainsi que des moyens matériels mis à sa disposition.

§7. Le preneur déclare, en outre, avoir pris, tous les renseignements nécessaires quant aux obligations qui s'appliquent, ainsi qu'à l'exploitation qu'il va y exercer, et ce à l'entière décharge de la Commune. En aucun cas, le preneur ne pourra invoquer la non-connaissance de ces

éléments pour justifier toute demande de modification de la convention, en cours d'exécution de celle-ci.

## ARTICLE 2 - DESTINATION

§1. Les locaux sont confiés au Centre Culturel Francophone « Archipel 19 », qui en assurera l'entière gestion, d'une part pour y programmer prioritairement ses propres activités, d'autre part pour y accueillir les activités proposées par des tiers.

§2. Les activités organisées seront exclusivement en lien avec les missions et objectifs repris dans les statuts de l'asbl « Archipel 19 ». Les locaux ne pourront donc être loués pour des activités de types commerciales ou politiques ouvertes au public ainsi que toutes autres activités privées telles que : mariage, fêtes familiales, etc.

## ARTICLE 3 - DURÉE

§1. La mise à disposition est consentie pour une durée déterminée de 9 ans pour les bâtiments du Fourquet, du Fénil et de l'Ancienne Brasserie. Celle-ci prend cours le ..... et se terminera le .....

§2. La mise à disposition est consentie pour une durée déterminée de 3 ans pour le bâtiment le « Viool ». Celle-ci prend cours le ..... et se terminera le .....

§3. A défaut d'un congé notifié de 6 mois envoyé par l'une des parties, la convention sera tacitement reconduite pour une période de trois ans aux mêmes conditions.

## ARTICLE 4 - RÉSILIATION ANTICIPÉE, FAUTIVE OU NON

§1. Le Collège des Bourgmestres et Echevins se réserve le droit de mettre fin provisoirement ou définitivement l'occupation des locaux dans les situations suivantes :

- En cas de forces majeures survenant dans son chef moyennant un préavis de 6 mois ;
- En cas de manquement grave du preneur aux obligations résultant de la convention soit envers l'autorité communale, soit envers les usagers du Centre Culturel, sans que le preneur ne puisse prétendre à un dédommagement et moyennant un préavis de 6 mois.

§2. Possibilité est offerte au preneur de résilier anticipativement la présente convention :

- En cas de force majeure, moyennant le respect d'un préavis de 6 mois ;
- Sans motif, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3ème ou de la 6ème année.

## ARTICLE 5 - MISE A DISPOSITION

§1. La présente location est consentie est acceptée gratuitement.

§2. La commune souhaite ne pas attitrer au preneur la mise à disposition exclusive du bâtiment le « Viool » durant toute la durée de la convention. Ainsi, après consultation et accord préalable entre les deux parties, des créneaux horaires hebdomadaires pourront être attribués

à la commune. L'asbl « Archipel 19 » sera néanmoins prioritaire et le bénéficiaire principal pour l'exploitation et la mise à disposition de ce bâtiment.

§3. Dans le cas de l'application du paragraphe 2, un avenant sera apporté à la présente convention afin de convenir d'un montant forfaitaire pour assurer la prise en charge des frais de consommations des utilisateurs autres que ceux du preneur.

## ARTICLE 6 - GARANTIE

§1. La commune ne demandera aucune caution bancaire. Le montant nécessaire à la réparation des dégâts éventuels pourra être retenu de tous subsides octroyés en cours d'année à l'utilisateur si celui-ci refuse de les assumer financièrement. Conformément à l'article 7 de la présente convention, le Commune pourra évaluer en cours de convention les dégâts éventuels causés par le preneur.

## ARTICLE 7 - VISITE ANNUELLE ET DROIT DE VISITE

§1. Une visite annuelle complète sera organisée dans le courant du 3ème trimestre de chaque année en présence d'un représentant de la commune désigné par le Collège et du représentant de l'utilisateur.

§2. Par ailleurs, la commune pourra effectuer des visites de contrôle du Centre Culturel, qu'elle annoncera au moins une semaine à l'avance.

## ARTICLE 8 - ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE

§1. L'ensemble des bâtiments ainsi que leurs installations techniques sont mis à disposition dans l'état actuel où ils se trouvent, bien connu du preneur.

§2. Les parties conviennent qu'il sera procédé, dans les trois mois suivants la signature de la présente convention, à un état des lieux complet des 4 bâtiments listés ci-avant en ce y compris les équipements techniques y afférents et les extérieurs étant intégrés au site.

§3. De commun accord, l'état des lieux sera établi entre le représentant légal de l'association et un représentant communal agissant en qualité d'expert pour cette mission.

## ARTICLE 9 - ETAT DES LIEUX DE SORTIE

§1. A la remise des bâtiments par le preneur, un état des lieux de sortie contradictoire sera réalisé. Les dégâts locatifs ou manquements liés à l'occupation locative or vétusté, usure normale, ou lié à la force majeure, seront pris en charge par le locataire.

## ARTICLE 10 - CONSOMMATION PRIVÉES

§1. Les abonnements privatifs liés aux distributions d'électricité, de gaz et d'eau ou autres sont à charge de l'utilisateur ainsi que tous les frais y relatifs tels que la location des compteurs, le coût de consommation, etc.

§2. L'utilisateur s'engage à ouvrir/maintenir les compteurs existants au nom de l'association.

## ARTICLE 11 - ENTRETIEN

§1. Le preneur occupera les lieux en bon père de famille. Ainsi, il assurera l'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui dessert ou garnit les locaux mis à disposition.

§2. Le cas échéant, il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du bailleur. A défaut, il peut être tenu pour responsable de l'aggravation de ces dégâts.

§3. Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure ainsi que les éléments liés à la sécurité des personnes seront pris en charge par la commune :

- Le contrôle annuel des extincteurs et dévidoirs ;
- Le contrôle et l'entretien des installations de détection de gaz et d'incendie.

§4. Par ailleurs, la commune reste responsable des réparations structurelles aux murs, sols, planchers, plafonds, toitures et, plus généralement, de tout ce qui fait partie du gros-œuvre et de la structure des immeubles existants. La commune assurera également le remplacement des gros électro-ménager intégrés (hotte, taque de cuisson et lave-vaisselle), défectueux malgré un nettoyage et un entretien régulier.

§5. Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative (planning des entretien repris en annexe 2) :

- Les frais de nettoyage ;
- Le détartrage et l'entretien annuel des boilers ainsi que la remise de la preuve d'intervention ;
- L'entretien annuel des chaudières et le ramonage des cheminées ainsi que la remise de la preuve d'intervention ;
- Les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au preneur ;
- L'entretien des jardins et plantations extérieures. Le preneur veillera à utiliser des produits qui ne sont pas nocifs pour l'homme et la nappe phréatique (pas de pesticides ni d'engrais nocifs).
- Le remplacement, à l'intérieur comme à l'extérieur, des vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure ;
- La réparation, à l'intérieur comme à l'extérieur, de dégâts occasionnés aux parties privatives et aux portes et grilles d'entrée du ou des locaux lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme ;
- L'entretien des alarmes ou systèmes d'intrusion, de parlophonie ainsi qu'aux caméras de surveillance ;
- Le nettoyage et déneigement de la cour ainsi que des trottoirs situés devant l'entrée du site Archipel 19 et du bâtiment du Viool.
- Le nettoyage des corniches et gouttières ;

- Les réparations aux canalisations extérieures de raccordements téléphoniques, électriques, gaz et autres fluides endommagées dans le cadre de l'exploitation du Centre Culturel ;
- Les réparations d'entretien des escaliers et de la cour extérieure ;
- Les réparations des châssis extérieurs endommagés dans le cadre de l'exploitation du Centre Culturel ;
- Les réparations aux canalisations d'eau, en ce compris la décalcarisation et l'enlèvement des éventuelles obstructions à l'exception des conduites non visibles ;
- Les réparations courantes et l'entretien des systèmes de ventilation et d'extraction d'air ;
- Les réparations et l'entretien des éléments de sonorisation, d'éclairage et des gradins ainsi que la remise de la preuve d'intervention ;
- Le remplacement des portes et chambranles endommagés;
- Les réparations aux escaliers intérieurs endommagés;
- Les réparations courantes et l'entretien des équipements sanitaires ou leur remplacement s'ils ont été endommagés;
- Les réparations des revêtements de sol usés ou endommagés dans le cadre de l'exploitation du centre culturel.

Cette énumération est complétée par les listes créées par le Gouvernement Bruxellois reprises en annexes 3 et 4.

## ARTICLE 12 - DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ DE LA COMMUNE, GARANTIE DU PRENEUR

§1. En aucun cas la Commune n'est responsable des dégâts occasionnés aux tiers par le preneur dans le cadre de la gestion du Centre Culturel, son utilisation ou son exploitation.

§2. L'association « Archipel 19 » assume seule toute responsabilité concernant le Centre Culturel. Elle est civilement responsable du fait de son activité et de celle de ses préposés et sous-traitants.

§3. Au cas où une action administrative ou judiciaire serait introduite à l'encontre de la Commune en raison du Centre Culturel, des activités qui s'y exercent ou de la présence du preneur ou de personnes sous son autorité, le preneur s'engage à intervenir en toute circonstance pour la Commune, à garantir celui-ci de toute condamnation judiciaire, et à l'indemniser pour tous les frais encourus.

§4. Le preneur garantit la Commune de toute réclamation quelconque formulée par des tiers en lien avec le Centre Culturel ou le présent contrat, notamment du chef d'éventuels vices, cachés ou non, dont le Centre serait affecté, ainsi que de toute réclamation fondée sur un fait ou une responsabilité imputable au Centre ou à son exploitation, en ce compris la théorie des troubles du voisinage.

§5. Le preneur accepte en outre toutes les conséquences découlant de tout acte malveillant commis sur le Centre.

## ARTICLE 13 - CONDITIONS PARTICULIERES

### §1. Conditions applicables à l'ensemble des bâtiments :

- Il est strictement interdit de loger ou d'élire domicile dans l'un des bâtiments, hormis pour le Viool, selon les conditions reprises au §4 ;
- Toute activité permanente de vente de nourriture est interdite.

### §2. Conditions particulières applicables au bâtiment le « Viool » :

- La capacité d'accueil de la salle du rez de chaussée est limitée à.....personnes ;
- La capacité d'accueil de la salle du 1<sup>er</sup> étage est limitée à.....personnes.

### §3. Conditions particulières applicables au bâtiment le « Fenil » :

- La capacité d'accueil de la salle du rez de chaussée est limitée à .....personnes ;
- La capacité d'accueil de la salle du 1<sup>er</sup> étage est limitée à.....personnes ;
- La portance du plancher de la mezzanine est limitée à +/- 100 à 200 kg/m<sup>2</sup>.

### §4. Conditions particulières applicables au bâtiment « Viool » :

- Il n'est pas autorisé de loger dans les bâtiments à l'exception des résidences temporaires et ponctuelles d'artistes.

### §5. Conditions particulières applicables au bâtiment l'« Ancienne Brasserie » :

- La capacité d'accueil de la salle de spectacle est limitée à .....personnes ;
- La capacité d'accueil de la salle ..... est limitée à .....personnes ;
- La capacité d'accueil de la salle ..... est limitée à .....personnes ;
- La capacité d'accueil de la salle ..... est limitée à .....personnes ;
- La capacité d'accueil de la salle ..... est limitée à .....personnes ;
- De nombreux équipements sont sous garantie, en cas de problème, le preneur informera la commune qui contactera l'entrepreneur ;
- La salle de spectacle dispose d'un équipement technique spécifique, repris dans l'état des lieux, le preneur veillera à en assurer correctement le contrôle et l'entretien nécessaire.

## ARTICLE 14 - MODIFICATIONS DU BIEN LOUÉ

§1. Sans accord préalable, aucune transformation ne pourra être apportée au bien loué. Une demande écrite doit être remise au sein de l'administration communale pour toute demande de transformations ou travaux dans les deux bâtiments.

## ARTICLE 15 - ASSURANCES

§1. Pendant toute la durée du bail, le preneur assurera sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

§2. Les risques suivants doivent être couverts :

Incendie et périls accessoires, frais de démolition et évacuation, tempête, grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme. Les capitaux assurés doivent garantir une indemnisation totale en cas de sinistre. Une copie du contrat d'assurance devra être remis, chaque année, et ceci durant toute l'occupation des quatre bâtiments au service Régie Communale de la commune de Berchem-Sainte-Agathe.

## ARTICLE 16 - SECURITÉ

§1. Le preneur veille au respect des normes de sécurité au sein des bâtiments. Ainsi, il s'assurera que :

- La capacité d'occupation, arrêtées par le Service d'incendie de l'Agglomération bruxelloise (annexe 7), ne soient pas dépassées ;
- L'éclairage des sorties de secours ne soit pas déconnecté, masqué ou éteint ;
- Aucune porte sur les voies d'évacuation et les sorties de secours ne soit et/ou ne puisse être fermée à clé ou cadenassée durant les heures d'ouverture au public ;
- Les sorties de secours soient complètement dégagées sur toute leur largeur ;
- Les corridors, escaliers, paliers ne contiennent aucun objet qui entrave la circulation du public, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments ;
- L'accès aux véhicules de secours soit rendu possible à tout moment ;
- Tous les moyens de lutte contre l'incendie soient, en permanence, visibles et facilement accessibles ;
- L'interdiction de fumer au sein des bâtiments soit respectée.
- Les volets doivent rester ouverts en cas d'occupation des locaux.

## ARTICLE 17 - CESSION ET SOUS-LOCATION

§1. Sauf accord écrit et préalable de la Commune, le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués, ni les sous-louer.

## ARTICLE 18 - ACTIVITÉS ÉVENEMENTIELLES

§1. Toutes activités spécifiques organisées par l'utilisateur (festivités, soirées, repas, etc.) dans ou à l'extérieur des bâtiments mis à disposition qui pourraient engendrer des perturbations au fonctionnement des autres associations cohabitantes seront soumises à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins afin de prendre les dispositions nécessaires et d'éviter d'éventuels conflits.

§2. La personne de contact de la Commune est informée par le preneur, au moins 10 jours à l'avance, de toutes les activités événementielles concernant plus de.....personnes, qui ont lieu après 20h.

§3. Le preneur veille à ce que les activités organisées dans le Centre Culturel ne troublent pas la tranquillité du quartier résidentiel dans lequel le Centre est situé. Celui-ci est responsable des éventuelles nuisances sonores et prend toutes les précautions et mesures nécessaires pour les éviter et faire respecter les règlements de police communaux.



## ARTICLE 19 – GESTION DES CLÉS

§1. Le représentant de l'utilisateur restera personnellement responsable des clés qui lui seront remises. Il pourra en faire les copies nécessaires au bon fonctionnement de son association. Toutefois, en cas de remplacement de serrure suite à la perte de clé ou tout autre manquement d'un de ses membres, il supportera les frais de remplacement et prendra en charge le coût de remplacement de toutes les clés en circulation.

§2. La commune recevra un exemplaire de chaque clé qu'elle pourra utiliser en cas d'urgence pour accéder aux locaux afin de pouvoir prendre les dispositions nécessaires pour minimiser les frais engendrés par des dégâts, ainsi que procéder aux remplacements ou aux contrôles des extincteurs.

## ARTICLE 20 - PERSONNES DE CONTACT

§1. Dans le cadre de l'exécution de la convention, la personne de contact de la commune est monsieur Lieven Poelvoorde, Directeur de la Régie Communale de la commune de Berchem-Sainte-Agathe.

§2. Le preneur sera représenté, par madame Bernadette Vrancken, en qualité de personne de contact unique qui assumera toutes les relations avec la Commune.

§3. En cas de changement, le Centre Culturel ou la Commune veillera à informer l'autre partie des coordonnées de la nouvelle personne de contact.

## ARTICLE 21 - ANNEXES

§1. Sont annexées au présent document :

Annexe 1 : plans ;

Annexe 2 : planning d'entretien et de remise des preuves d'intervention ;

Annexe 3 : liste des responsabilités incombant aux parties : réparations, travaux et entretiens ;

Annexe 4 : liste des responsabilités incombant aux parties : ascenseurs ;

Annexe 3 : état des lieux « Viool » ;

Annexe 4 : état des lieux « Maison des Brasseurs » ;

Annexe 5 : état des lieux « Fenil » ;

Annexe 6 : état des lieux « Ancienne Brasserie » ;

Annexe 7 : normes incendie

-----

Fait à Berchem-Sainte-Agathe, le...../...../2019

Chacune des parties atteste avoir pris connaissance de la présente convention, en accepte les termes et affirme avoir reçu un exemplaire signé.

La commune,  
Le secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

Philippe ROSSIGNOL

Joël RIGUELLE

Les preneurs,  
Le Président du Centre Culturel « Archipel 19 »

Christian BOUCQ  
(Les signatures seront précédées de la mention « Lu et approuvé »)