**Convention d’occupation précaire**

**Adresse du bien**

**Entre :**

NOM DU PROPRIETAIRE, numéro de TVA, adresse du siège social + date de notification des statuts (si nécessaire et si propriétaire est un organisme public)

**ici représentée par Monsieur/Madame xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fonction de la personne qui signe pour le propriétaire (exemple : Administrateur général, etc.), + notifier s’il existe une délégation de signature et quand celle-ci a été actée chez le notaire (si d’application)**

dénommée ci-après **“le propriétaire”**,

et

NOM SOCIETE/NOM PRENOM si personne physique, inscrite sous le numéro de TVA xxx xx xx xxx à la Banque Carrefour des Entreprises/NUMERO DE REGISTRE NATIONAL et dont le siège social se trouve sis [adresse]/et domiciliée à l’adresse [adresse],

Ici représentée par Madame xxxxxxxxxxxxxxx, en qualité de xxxxx.

Ci-après dénommé **« l’ occupant »,**

**Il est exposé ce qui suit :**

Situation du site mis en occupation temporaire avec ses surfaces hors sols, parkings, etc. et éventuel descriptif du projet définitif sur le bâtiment par le propriétaire.

**Par conséquent**, **il est convenu ce qui suit :**

1. **Objet de l’occupation**

Descriptif de l’objet des activités, du projet d’occupation temporaire de l’occupant.

L’accès par l’occupant à toute autre partie du bâtiment non repris ci-avant et non indiqué sur le plan en Annexe x est strictement interdit. L’interdiction d’accès vaut également pour les espaces techniques (ascenseur, cabine à haute tension, chaufferie, toiture, etc.).

Ces surfaces mises en occupation temporaire sont désignées ci-après par le mot « le Bien ».

L’ensemble des travaux d’aménagements nécessaires à l’implantation de l’activité sont à charge de l’occupant.

1. **Activités**

Toute modification de la destination du Bien, ne correspondant plus à la destination ou l’affectation urbanistique donnée au Bien, devra faire, en sus de l’approbation préalable du propriétaire, l’objet d’une modification du permis d’urbanisme afférent au Bien à charge de l’occupant.

Toute activité religieuse, politique, illicite et/ou polluante est interdite. Toute activité incompatible avec la nature du Bien est interdite. Si l’occupant entend exercer d’autres activités dans le Bien, celles-ci doivent au préalable être agrées expressément par le propriétaire.

L’occupant aura à sa charge l’entièreté des coûts et démarches nécessaires à la mise en conformité des modifications de destination ou affectation qu’il désirera apporter au Bien. Dans l’éventualité d’une modification de destination et/ou d’affectation, le propriétaire se verra remettre à première demande toute preuve probante de l’accomplissement des démarches entreprises par l’occupant en vue de l’obtention la mise en conformité de ces modifications.

En aucun cas les lieux ne pourront servir à la résidence principale d’une personne physique ou à l’exercice d’un commerce de détail de sorte que la présente convention ne constituera jamais un bail de résidence principale régi par la loi du 20 février 1991, ou un bail commercial au sens de la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

L’occupant veille à ce que les activités soient le moins génératrices possible de nuisances pour le voisinage et les autres occupants du site.

1. **Etat des lieux**

Un état des lieux d’entrée du Bien a été établi en date du xxxxxxxxxxxx par le propriétaire en compagnie de l’occupant sous la forme d’un reportage photographique. L’état des lieux est joint en Annexe x à la présente convention, dont il fait partie intégrante. Le Bien est dans un état bien connu de l’occupant.

Le jour de l’entrée dans les lieux, l’occupant recevra les accès au bâtiment.

A l’expiration de l’occupation, un état des lieux de sortie sera réalisé, pour lequel l’état des lieux d’entrée susdit fait foi.

1. **Durée**

Cette occupation est consentie à l’occupant à dater de la signature de la convention jusqu’au xxxxxxxxxxxx.

Chaque partie pourra mettre fin à cette convention à tout moment en respectant un préavis d’un mois par lettre recommandée. La computation du délai se fait à dater de l’envoi du courrier, cachet de la poste faisant foi.

En cas de nuisances répétées vis-à-vis des autres occupants, d’exercice d’activités mettant en péril la sécurité et/ou l’hygiène du Bien, le propriétaire peut mettre fin à l’occupation moyennant un préavis réduit de 3 semaines.

La notification du congé, par courrier, ou par simple courriel, par l’une ou l’autre partie implique que les différents préavis susmentionnés prennent cours le 1er jour de la semaine suivant la notification du congé, de sorte que l’occupant est débiteur de l’entièreté de l’indemnité afférente aux semaines durant lesquels le préavis court. De ce fait, aucun prorata d’indemnité ne sera donc accordé à l’occupant.

Lorsque le présent contrat prend fin, l’occupant doit immédiatement libérer le Bien et le restituer dans un état identique à celui dans lequel il l’a reçu, sauf les éventuels travaux réalisés avec l'accord du propriétaire.

Le droit d’occupation est accordé à titre strictement précaire.

1. **Indemnité**

L’occupation est consentie et acceptée moyennant une indemnité de xx€/m²/an correspondant à un montant mensuel de XXX€ ou annuel de XXXX €. Cette indemnité couvrira une fraction des coûts que le propriétaire encourt en gérant le Bien.

Les frais de consommations d’électricité, gaz et d’eau sont estimés et demandés à l’occupant via un forfait de charge mensuel de xx€/m2/an correspondant à un montant mensuel de XXX€ ou annuel de XXXX€.

1. **Charges et taxes**

Tous les frais liés à l’occupation du Bien sont à la charge exclusive de l’occupant, quelle qu’en soit la cause (vétusté, force majeure, sinistre, vandalisme…).

Il s’agit, sans être exhaustif, des primes d’assurance liées à l’occupation, de la mise en conformité, de maintien, d’utilisation et de jouissance du Bien. Ceci vaut aussi pour les coûts liés aux réparations dites ‘locatives’ et les grosses réparations nécessaires à la bonne utilisation du bien. Les amendes éventuelles liées au non-respect des règlementations en vigueur seront à charge de l’occupant.

Les taxes liées au Bien (précompte immobilier, taxes communales…) sont à charge du propriétaire.

1. **Paiement**

L’indemnité ainsi que le forfait de charges seront payables mensuellement et anticipativement sur le compte [Nom de la banque] du propriétaire : BExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L’occupant versera l’indemnité et le forfait de charges au moyen de deux virements (l’un pour l’indemnité, l’autre pour le forfait de charges) et mentionnera les communications suivantes :

* Pour l’indemnité : « indemnité mensuelle occupant temporaire [Nom de l’occupant et adresse du site mis en occupation]»
* Pour le forfait de charges : « forfait de charges mensuel occupant temporaire [Nom de l’occupant et adresse du site mis en occupation]»

La première indemnité mensuelle est à verser au propriétaire le mois de la signature de la convention. Le premier forfait de charges est à verser le mois de la signature de la convention également.

Les montants sont exigibles par échéance du terme mentionné dans la facture et de plein droit producteur d’intérêts sans mise en demeure au taux des intérêts judiciaires.

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

En cas de non-paiement à l'échéance, une indemnité de cinquante euros (50,00 EUR) (couvrant les frais administratifs) sera due par l’occupant en plus des intérêts de retard.

1. **Usage, entretien et travaux**

L’occupant s’engage à entretenir le Bien occupé et à en user en ~~«~~personne normalement prudente et diligente~~»~~.

La surveillance externe du Bien s’effectuera de manière ponctuelle et hebdomadaire par le prestataire de services de gardiennage désigné par le propriétaire.

La surveillance et la sécurité interne du Bien sont à charge de l’occupant.

Le cas échéant l’occupant est tenu de supporter les travaux généralement quelconques, que ce soit des réparations, de l’aménagement ou d’autres travaux. Le Bien est délivré en l’état, le propriétaire ne s’engage nullement à une quelconque réfection de l’immeuble occupé.

L’occupant pourra seulement effectuer des travaux avec l’accord préalable et écrit du propriétaire. Ce dernier répond à l’occupant dans un délai de 5 jours ouvrables après réception de la demande écrite de la part de l’occupant. Dans le cas où elle n’aurait pas répondu au terme de la période de 15 jours susdits, lesdits travaux sont réputés être acceptés tacitement.

L’occupant s’engage à se conformer aux prescriptions urbanistiques et à ce que les travaux soient réalisés suivant les règles de l’art.

Par contre, les travaux urgents ou d’entretien, ne comportant pas de transformation du Bien, ne nécessitent pas d’accord préalable de la part du propriétaire, feront l’objet d’une simple information à celui-ci.

L’occupant décharge le propriétaire de toute responsabilité pour défaut d’entretien et s’engage à ne pas recourir à l’article 1384 du C. civ. et/ou 1386 du même code en cas d’accident.

En aucun cas, les travaux effectués ne seront indemnisés par le propriétaire.

1. **Accessibilité**

Il est expressément convenu que l’occupant garantit l’accès au propriétaire ou tout sous-traitant de celui-ci dans le cadre des études de redéveloppement du site et d’étude de sols. De ce fait, l’occupant met un exemplaire de tous les clés/codes nécessaires à l’accès à disposition du propriétaire.

Le propriétaire peut à tout moment, en concertation avec l’occupant 48 heures à l’avance, visiter le Bien en contrôlant le respect des obligations souscrites par celui-ci mais également à des fins commerciales (location ultérieure).

1. **Assurances**

Le bailleur déclare avoir souscrit pour le bien donné en location une assurance incendie du type « Police Patrimoine – conditions Tous Risques Sauf ». Le contrat d’assurance en vigueur est formé par les conditions générales [type d’assurance ou nom de la compagnie d’assurance] et les conditions particulières prévoyant notamment les couvertures contre les risques électriques, et contre les catastrophes naturelles. En cas de besoin et sur simple demande l’occupant principal pourra toujours obtenir copie de la police et des conditions y relatives. Toutes demandes y relatives devras être introduites par courriel et adressées au propriétaire.

De son côté, l’occupant fera assurer à ses frais, par une compagnie d’assurances ayant son siège social en Belgique, pour un montant suffisant, ses aménagements intérieurs, ses objets mobiliers et son matériel contre les dégâts ou pertes.

L’occupant fera également couvrir à ses frais, par une compagnie d’assurances ayant son siège social en Belgique pour une montant suffisant sa responsabilité civile générale/entreprise.

L’occupant devra remettre au propriétaire une copie de sa/ses police(s) d’assurance et de la/des quittance(s) de la/des prime(s) payée(s) à la signature de la présente ou à la première demande. Le propriétaire sera autorisé, pour chaque nouvelle période d’assurance, à demander à l’occupant la preuve de paiement relative à la nouvelle période d’assurance.

1. **Servitudes**

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

1. **Election de domicile**

L’occupant fait élection de domicile à l’adresse de son siège social sis [adresse].

L’occupant déclare que l’adresse susmentionnée est correcte et reprise au Moniteur Belge.

Le propriétaire fait élection de domicile à l’adresse de son siège social sis [adresse].

1. **Cession**

La présente convention ne peut être cédée ni en tout ni en partie.

1. **Responsabilité**

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

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

1. **Garantie**

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, l’occupant a versé avant la signature du présent contrat, une somme égale à XXXX€ sur le compte n° BExxxxxxxxxxxxxxxx du propriétaire avec la communication “garantie [nom de l’occupant + adresse du site]”.

Cette garantie n’est pas génératrice d’intérêts au bénéfice de l’occupant.

Dans le cas où, à la fin du contrat, il appert que l’occupant ne s’est pas acquitté de toutes ses obligations, et indépendamment de l’éventuelle mise en œuvre d’assurances, le propriétaire aura le droit d’affecter la garantie à la remise en état du bien.

Cette garantie sera restituée dès que l’état des lieux de sortie est dressé et ne contient plus de remarques.

1. **Fin d’occupation**

Au terme de l’occupation, l’occupant rendra le Bien vide de tout matériel et de tout détritus, laissant le Bien en son pristin état, sauf les éventuels travaux réalisés avec l'accord du propriétaire, lesquels deviendront sa propriété par accession et sans compensation de la part du propriétaire envers l’occupant. A la demande du propriétaire, l’occupant laissera les compteurs ouverts. Si le bien n’est pas entièrement vide, le propriétaire a le droit de le faire vider par un professionnel aux frais de l’occupant.

Un état des lieux de sortie sera dressé à ce moment-là entre les parties ou à défaut par un expert, aux frais partagés entre les deux parties.

Avant la fin de la convention, les parties visiteront les lieux ensemble à une ou plusieurs date(s) convenue(s) entre eux, afin de pouvoir vérifier que les obligations reprises dans la présente convention sont remplies. L’occupant devra remettre les clés du Bien à cette occasion.

1. **Clauses pénales**

L’occupant n’ayant pas quitté les lieux à la fin du contrat conformément à l’article 4 et 19 de la présente convention, sera redevable sans mise en demeure préalable, d’une pénalité de 50€ par jour de retard et s’expose à des poursuites judiciaires pour réparer le dommage causé par une occupation violant la présente convention.

1. **Contact**

Pour l’exécution de la présente convention, les personnes de contact sont :

Pour le propriétaire :

Nom Prénom

Mail :

GSM :

Pour l’occupant :

Nom

Mail :

GSM :

1. Litiges

En cas de litiges, les tribunaux de Bruxelles sont exclusivement compétents.

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

Pour le propriétaire,

Nom Prénom

Pour l’occupant,

Nom Prénom