



PROJETS D'OCCUPATIONS TEMPORAIRES AUTOGÉRÉES

■ *guide à l'usage
des propriétaires*

Guide réalisé par la Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (FéBUL), rédigé par Maria Krislova dans le cadre de la recherche-action participative POTA financée par Innoviris en partenariat avec le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) et l'asbl Woningen 123 Logements.

TABLES DES MATIÈRES

Mot d'introduction	3
Un bâtiment vide : de multiples risques et inconvénients	4
Un bâtiment vide : pas une fatalité	9
Projet d'occupation temporaire : une solution pragmatique et bénéfique	12
Convention d'occupation temporaire : un contrat souple	19
Le déroulement et la fin du projet : respect des droits et obligations	31

MOT D'INTRODUCTION

Le présent guide est destiné à l'usage des propriétaires de bâtiment(s) inoccupé(s), et plus largement à toute personne qui est concernée par une situation d'inoccupation d'un bien qui lui appartient, qu'elle a en gestion et sur lequel elle a un droit réel.

Il a été élaboré dans le cadre d'une recherche-action participative financée par Innoviris via le projet Co-create, par l'équipe de recherche de la FÉBUL afin de vous proposer un maximum d'informations utiles sur les situations d'inoccupation. Ce guide couvre l'ensemble des étapes de la mise en place d'un projet d'occupation d'un bien vide, si telle est la piste que vous avez choisie.

En somme, il s'adresse à vous si vous êtes concerné par une situation de vacance immobilière et cherchez des réponses aux questionnements et inquiétudes que cela peut soulever.

Quels sont les risques de ma situation : par rapport à l'état du bâtiment ? Par rapport au voisinage ? Par rapport aux habitants éventuels ? Quels sont les risques sur le plan de la législation de lutte contre le vide ?

Quelles pistes de solutions je peux explorer ? Comment ? Avec quels acteurs ? Quelles sont les déclinaisons pratiques si j'opte pour un projet d'occupation temporaire ? Quelles règles dois-je respecter ? Quels sont les bénéfices pour moi d'un tel projet ? Et les risques qui en découlent ?

Nous vous souhaitons une bonne lecture, en espérant vous apporter les réponses nécessaires ou des orientations pertinentes pour les trouver !

UN BÂTIMENT VIDE

- *de multiples risques et inconvénients*



I. QU'EST CE QUE L'INNOCUPATION ?

Pour les besoins du présent guide, nous nous intéresserons aux situations des bâtiments vides où aucune présence humaine et/ou aucune activité régulière n'est constatée.

La notion de logement inoccupé est quant à elle définie par le Code du logement bruxellois dans un objectif de sanctionner les propriétaires des logements qui restent inoccupés depuis plus d'un an. Dans ce cadre, la situation d'inoccupation est constatée sur base de consommation d'eau ou d'énergie.

II. QUELS SONT LES RISQUES SUR LE PLAN LÉGAL SI JE LAISSE UN LOGEMENT INOCCUPÉ ?

Dans le contexte de pénurie de logements, la situation de l'inoccupation peut être sanctionnée de différentes manières.

Au niveau communal, une taxe peut être réclamée, dont les modalités pratiques changent d'une commune à l'autre.

Au niveau régional, c'est une amende qui est susceptible d'être perçue à titre de sanction administrative. L'amende s'élève à 500 € multipliés par mètre-courant de façade, multipliés par le nombre de niveaux inoccupés. Le tout multiplié par le nombre d'années d'inoccupation.

Enfin, vous risquez encore de voir se faire appliquer le droit de gestion publique ¹, exercé par un opérateur public ou une AIS, et de perdre temporairement la gestion de votre bien, ou encore de subir une réquisition ².

¹ Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, MB 9 septembre 2003

² Article 27 de la Loi du 12 janvier 1993 (M.B. 4 février 1993) et l'Arrêté Royal du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134bis de la nouvelle loi communale (M.B. 30 décembre 1993)

III. QUELS SONT LES RISQUES SUR LE PLAN MATÉRIEL ?

Le bien inoccupé risque des dégradations sérieuses et une perte de sa valeur du fait de son inoccupation ; il n'est pas entretenu, pas chauffé, librement exposé aux différents sinistres ou interventions malveillantes. En plus, votre responsabilité peut être engagée en cas de dommages subis par les voisins ou répercutés sur l'espace public (incendie, infiltrations, chute des parties de la façade etc.).

IV. QUE FAIRE SI MON LOGEMENT EST OCCUPÉ SANS MON ACCORD ?

Plusieurs options sont envisageables, si vous constatez une présence pour laquelle vous n'avez pas explicitement donné votre accord.

Un dialogue entre les parties peut souvent faciliter la recherche de solution adéquate : comprendre ce qui se passe, écouter quelles sont les demandes ou les propositions pour faire évoluer la situation de manière respectueuses de chacun.

Si les protagonistes le souhaitent, la situation peut être régularisée via une convention d'occupation temporaire qui précisera les droits et responsabilités de chacun et dont les modalités possibles sont abordées plus loin. La configuration du partenariat est également libre : vous pouvez solliciter le conseil de l'Agence Occupations Temporaires de la FéBUL, d'une autre structure associative ou contracter directement avec les occupants.

Si le dialogue n'est pas envisageable ou ne porte pas ses fruits, il est nécessaire de recourir aux procédures judiciaires qui elles seules peuvent aboutir à faire partir les occupants non autorisés, il est exclu de les forcer à partir par la simple menace ou dissuasion policière.

En fonction de la situation, différentes procédures sont disponibles : appeler la police (immédiatement) pour faire constater un flagrant délit d'effraction, intenter une requête unilatérale auprès du tribunal de première instance en cas d'impossibilité d'identifier les occupants et si la situation est urgente, et le plus couramment, faire une citation en justice de paix pour les condamner à partir.

Enfin, le lancement d'une procédure pénale est également possible depuis 2017 pour occupation illégitime d'un bien, néanmoins nous estimons qu'il s'agit d'une action disproportionnée et lourde, puisque d'autres moyens de résolution existent.

UN BÂTIMENT VIDE

- pas une fatalité





V. QU'EST-CE QUE JE PEUX FAIRE POUR CESSER L'INOCUPATION ?

Il y a une multitude de pistes pour envisager la solution qui serait la plus adéquate en fonction de votre situation, de vos possibilités ou de vos moyens, du projet final que vous projetez pour plus tard ou de vos affinités.

La piste privilégiée et détaillée à travers ce guide est celle d'un projet d'occupation temporaire, via une convention.

Cependant, l'occupation temporaire ne représente pas une solution structurelle et la finalité de logement durable doit rester une priorité, notamment à travers les politiques publiques. Toutefois, si le bâtiment est temporairement inoccupé, l'occupation temporaire est une alternative efficiente et pragmatique, que ce soit dans les bâtiments publics ou privés. Cela est particulièrement pertinent dans des situations où les démarches pour un projet final (rénovations, démolition, vente, etc.) peuvent prendre plusieurs années. Nous plaçons pour que, lorsqu'un bâtiment reste vide, un projet d'occupations puisse y être développé pour une durée de un an minimum.

Vous pouvez également envisager de mettre votre logement en gestion via une agence immobilière sociale, qui s'occupe de la rénovation et aussi de la gestion locative, si votre objectif est la location avec une finalité sociale. Cependant, il s'agit d'une piste qui peut inspirer votre projet final. Ici encore, durant les délais nécessaires, une solution temporaire peut être envisagée.

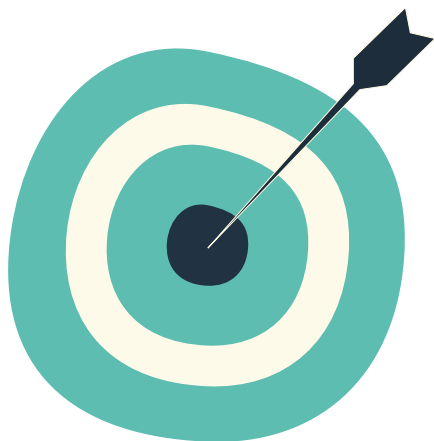
VI. QUELS ACTEURS PUIS-JE CONTACTER SI JE VEUX ENVISAGER DE FAIRE OCCUPER MON BIEN AU BÉNÉFICE D'UN PROJET TEMPORAIRE ?

Il y a de multiples acteurs qui développent des types de projets et des méthodes très variées. Cela peut aller des particuliers et petits collectifs aux associations subsidiées ou non, voire des entreprises. Nous encourageons fortement le recours aux acteurs informels ou non marchands qui développent des projets à finalité sociale et porteurs de sens mais capable d'assumer la charge financière liée à l'occupation.

Par exemple, depuis 2013, la Région bruxelloise reconnaît et subsidie une agence occupations temporaires (AOT) au sein de la FéBUL. Les missions de l'AOT résident dans l'accompagnement, le montage ou la gestion de projets (de la constatation du vide à la réalisation d'un projet d'occupation, en passant par le processus de négociation et la conclusion d'un accord, l'organisation du projet, la recherche d'un partenaire associatif local, la clôture du projet...). L'AOT a également une mission d'information, de conseils et d'avis à l'égard de toute personne qui s'intéresse aux occupations temporaires. Enfin, au travers d'une dynamique de réseau, l'AOT produit des outils d'informations et d'échanges de bonnes pratiques. Pour mener à bien ces différentes facettes d'un projet d'occupation, la FéBUL s'est dotée d'une expertise pluridisciplinaire : technique, juridique, financière et sociale.

PROJET D'OCCUPATION TEMPORAIRE

· *une solution pragmatique et bénéfique*



VII. QU'EST-CE QU'UN PROJET D'OCCUPATION TEMPORAIRE ?

Il s'agit d'un projet qui vise à faire vivre un bien qui reste temporairement inoccupé. Ce projet peut prendre différentes formes en fonction de la configuration du bâtiment, de son état, de sa taille. Il peut répondre aux différents types de finalités (logement, accueil du public, ateliers, activités socio-culturelles, etc.) qui peuvent être développées par une variété d'acteurs.

Enfin, les envies des parties qui souhaitent développer un tel projet, propriétaire(s) et occupant(s) sont déterminantes pour dessiner ses contours. Il s'agit notamment de clarifier l'utilisation du bien, sa gestion technique, la couverture des charges énergétiques, la durée du projet et des préavis possibles, les modalités de clôture etc. Il est conseillé de poser tous ces éléments calmement et éviter de signer un projet dans la précipitation ou l'urgence.

A titre d'exemple, un tel projet est possible le temps qu'une rénovation se prépare, une succession se règle, une vente se finalise etc.

Ces mêmes motifs sont applicables à tout type de propriétaire et particulièrement pertinents pour des propriétaires publics pour une double raison : la longue durée que la situation d'attente peut représenter et les missions de réalisation des politiques publiques, telles que la lutte contre la pauvreté et l'accès au logement, dont ils sont mandataires.

VIII.COMMENT ÉVALUER SI MON LOGEMENT S'Y PRÊTE ?

Différentes questions peuvent aider au diagnostic :

- Depuis quand est-il vide ?
- Quel est son état général et quels sont les équipements disponibles ? (Eau, gaz, électricité, chauffage ?)
- Pour combien de temps restera-t-il encore vide ?
- Quel est le projet final à terme ? A-t-on une idée du devenir du bâtiment (réoccupation après rénovation, démolition-reconstruction, changement d'affectation...) ?
- Combien coûterait une remise en état qui répond aux normes minimales de sécurité, salubrité et d'équipement ?

Les réponses à ces questions vont vous aider à concrétiser le projet.

Notons qu'un bâtiment peut convenir pour certains types d'occupations et ne pas convenir pour d'autres types. En effet, la configuration des lieux, le temps de mise à disposition possible, le quartier et l'environnement, les aspirations sociales du propriétaire, ... sont autant d'éléments qui peuvent influencer le montage, la finalité et le développement du projet local.



Ensuite, tout dépend de la négociation entre les parties et la recherche d'un accord qui convient non seulement au bâtiment, mais aussi aux principaux intéressés. Dans ce sens, il est possible de répartir les différentes interventions techniques nécessaires ou souhaitées entre les parties pour concrétiser le projet : lister les travaux de rafraîchissement, préciser l'intervention du propriétaire et des habitants, autoriser ou non certaines transformations etc.

IX. QUELLE(S) RÉGLEMENTATION(S) LE BÂTIMENT DOIT-IL RESPECTER ?

Rappelons tout d'abord que les projets d'occupation, informels ou conventionnés, ne sont pas soumis à un cadre légal spécifique et par conséquent se soustraient à la législation sur le bail par exemple. Cela veut dire plus précisément que tout ce qui est spécifique à un contrat de bail, tel que le paiement d'un loyer (une rétribution pour la mise à disposition) ne peut être exigé, tout comme le respect des dispositions sur la durée, les préavis ou des normes applicables aux logements loués n'est pas requis.

Dans le cas contraire, la convention d'occupation risque d'être requalifiée en bail, avec l'application des règles du bail qui sont plus strictes (durée plus longue, l'état du bâtiment conforme aux normes etc.).

En revanche, les dispositions du droit des obligations et les clauses sur lesquelles les parties se mettent d'accord, doivent naturellement être respectées.

Les réglementations qui sont susceptibles de s'appliquer sont parcourues brièvement ci-dessous.

En ce qui concerne les **normes d'habitabilité, de salubrité et d'équipement du Code du logement**, selon certaines interprétations, elles ont vocation à s'appliquer à tout logement. Néanmoins les contrôles opérés par la Direction d'inspection régionale des logements et les sanctions qu'elle est susceptible d'infliger ne sont prévues que pour des logements mis en location.

En pratique, de nombreuses conventions précisent que la conformité à ces normes n'est pas exigée, néanmoins il est conseillé de s'en approcher au maximum afin d'assurer la sécurité et le confort des habitants.

Un projet d'occupation ne devrait pas être assimilé à du sous-logement ! Pour cela, l'Agence occupations temporaires de la FÉBUL veille à la conformité des installations d'électricité et de gaz, à la stabilité du bâtiment, au bon état d'hygiène, au bon fonctionnement des équipements et au confort maximum des habitants de manière générale.

Qu'en est-il des normes d'habitabilité du Règlement régional de l'urbanisme ?

Sur le plan urbanistique, les projets d'occupation qui changent la destination initiale du bien (ex. installer des logements dans un bâtiment de bureaux), son utilisation (ex. passer du logement unifamilial au logement collectif), ou sont transformés par des travaux qui exigent un permis, doivent respecter le Règlement régional d'urbanisme et le Code d'aménagement du territoire.

Attention, L' « avis préalable » du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) doit accompagner toute demande de permis. Une attestation de (non-) conformité sanctionne le passage du SIAMU après la réalisation des travaux.



En somme, si on garde la destination initiale (logement, ateliers etc.) ou si le bien n'est pas transformé en substance, les questionnements quant à la conformité urbanistique ne se posent pas.

Pour le reste, un permis d'urbanisme devrait être dûment sollicité. En pratique, de nombreux projets bénéficient d'un regard souple quant à ces exigences. Sans cela, différents cas expérimentaux n'auraient pas vu le jour (ex. projet de logement communautaire à Rue royale 123 dans un bâtiment de bureaux).

Dans certains cas, des aménagements ou dérogations sont possibles (installations temporaires dans le cadre d'une recherche, logements collectifs, ...) et, pour aller plus loin, font même l'objet de réformes discutées actuellement (dispense de permis pour des travaux de minime importance dans le cas d'un projet d'occupation à finalité sociale).



. un contrat souple

**CONVENTION
D'OCCUPATION
TEMPORAIRE**

X. QU'EST-CE QU'UN PROJET D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONVENTIONNÉ ?

Le caractère temporaire du projet répond à une période d'attente pendant laquelle ce projet peut être mis en place. Cela veut dire qu'il ne s'agit pas d'un objectif final en soi et ses modalités restent souples, notamment pour cette raison.

Un projet conventionné est clarifié via une convention d'occupation entre le propriétaire et le(s) occupant(s). S'il n'y a pas de convention, on parle d'une occupation sans titre ni droit, ou d'une occupation tolérée si l'accord du propriétaire n'est pas formalisé. En effet, les parties peuvent se passer d'une convention, si elles ne sont pas à la recherche d'un cadre clair par rapport à leur situation, toutefois cette situation n'est pas sans risque pour les deux parties, liée à son caractère flou.

XI. QUI PEUT SIGNER ET PARTICIPER À UN TEL PROJET ?

N'importe quel acteur qui a la capacité juridique de signer un tel contrat : propriétaire, gestionnaire ou tout titulaire d'un droit réel d'un côté ; et des occupants, formés ou non en asbl, de l'autre.

Au-delà de ce principe, de nombreuses configurations sont possibles pour répondre au mieux à la nature du projet, à la volonté des parties et à vos inquiétudes éventuelles quant au déroulement du projet. Par exemple, il est possible de recourir à la signature d'une convention tripartite, avec une asbl spécialisée qui remplit le rôle de l'accompagnateur de projet, ou signer uniquement avec une asbl qui signera elle, à son tour, des conventions individuelles avec les occupants (le sous-conventionnement est possible), si vous voulez avoir un interlocuteur unique qui fasse l'intermédiaire. En complément, des conventions de partenariats annexes, avec un acteur d'accompagnement local, sont également possibles.

XII. QU'EST-CE QUE LA CONVENTION D'OCCUPATION ?

La convention est un contrat innomé, c'est à dire qu'il n'est pas régi par des dispositions légales particulières. Bien entendu, le droit commun des obligations s'applique (la capacité juridique des parties, le consentement libre et éclairé, l'objet licite etc.), ainsi que le respect des droits fondamentaux (respect de la vie privée, liberté de s'associer etc.).

Pour le reste, les modalités concrètes du projet, les droits et obligations respectives, sont librement fixées par les parties dans la convention qu'elles s'engagent à respecter.

Pour plus de détails, n'hésitez pas à consulter un guide pratique très complet sur le site <http://occupationtemporaire.brussels/>

XIII. QUEL EST SON RÔLE ?

Elle vise à clarifier les droits et obligations des parties autour d'un projet d'occupation temporaire, doit répondre aux préoccupations des parties et répondre à leurs moyens et leurs visions. En somme, satisfaire tout le monde qui s'y engage. Son caractère souple facilite cela dans une large mesure.

XIV. QUELLE EST SA JUSTIFICATION PRINCIPALE ?

Il est important de rappeler qu'il s'agit d'un régime d'exception, ce qui nécessite une justification de la raison pour laquelle le bien ne sert pas à sa destination classique, par exemple il ne peut être loué via un bail classique. Ce rôle est assuré par le motif de la mise à disposition temporaire qui doit être correctement expliqué au préalable, dans le préambule de la convention par exemple.

Il n'y a aucune obligation quant à la portée du motif en soi et il peut être variable d'une situation à l'autre : attente des travaux de rénovation, d'un permis, d'une vente, d'une démolition, de règlement d'une succession etc. Il est simplement indispensable de stipuler qu'il s'agit d'un aménagement mis en place pendant une période d'attente.

Citons à titre d'exemple les projets dans les logements sociaux ou dans les logements communaux en attente de rénovation menés par la FéBUL, les projets de l'asbl Woningen123Logements avec la Région wallonne dans l'attente d'une vente ou avec Infrabel dans l'attente d'une démolition.

De nombreux projets existent également entre propriétaire(s) privé(s) et habitant(s), dans l'attente d'une rénovation.

XV. QUELS SONT LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS QU'ELLE DOIT CONTENIR ?

En plus du motif, il est nécessaire de stipuler qu'il s'agit d'une mise à disposition temporaire, justement dans l'attente de la réalisation du motif. La temporalité est donc sa caractéristique principale.

Par ailleurs, sa spécificité réside historiquement aussi dans la possibilité d'une révocation plus simple que dans le contrat de bail par exemple, elle est donc également précaire (révocation plus rapide et plus aléatoire).

La réalisation du motif est très aléatoire et par conséquent, aussi le moment où le préavis pourrait être donné aux occupants pour rendre le bien. Cela peut vous assurer de pouvoir disposer du bien au moment voulu, néanmoins on conseille de prévoir un préavis de 3 à 6 mois minimum, afin de laisser la possibilité aux occupants de s'y préparer, trouver d'autres pistes etc.

Enfin, une jurisprudence récente n'exige pas de prévoir cette possibilité de révocation via un préavis comme condition nécessaire pour définir une convention d'occupation. Il est donc possible de prévoir une durée déterminée, sans possibilité de préavis, si cela répond à votre situation, à condition de chercher une solution d'attente, comme expliqué plus haut.

XVI. QUELLE DURÉE PRÉVOIR ?

Tout en respectant l'idée d'un aménagement temporaire et la réalisation du motif, la durée peut être variable, mais doit répondre à vos attentes, aux objectifs du projet, aux possibilités des occupants, aux coûts du projet et tout autre critère pertinent.

Par exemple, pour des projets de logement, une durée d'un an minimum est de mise.

Il faut également tenir compte de l'équilibre financier du projet et mettre en balance les moyens mobilisés et leur répartition sur la durée du projet. Concrètement, il est conseillé d'éviter des projets très courts qui nécessiteraient un investissement de départ trop élevé et réduiraient les possibilités de tremplin social et de stabilisation des occupants de sorte à pouvoir correctement préparer un projet futur.

La clause sur la durée peut prévoir également la prolongation éventuelle de la convention (tacite ou par demande expresse), jusqu'à ce que le motif se réalise et que le préavis de fin de convention soit communiqué.

XVII. À QUEL PRIX ?

Quoi qu'il en soit de la négociation et des moyens disponibles des parties respectives, rappelons que la mise à disposition ne peut être rémunérée, ou en tout cas ne pas s'approcher d'une rétribution aussi élevée qu'un loyer.

La mise à disposition gratuite ou symbolique (1€) est particulièrement fréquente et conseillée, étant donné les avantages de l'occupation au bénéfice du propriétaire (présence dans les lieux, entretien, absence de poursuites contre les logements inoccupés telles que la taxe communale ou l'amende régionale etc.), et les coûts réels de l'occupation assumés par les occupants.

XVIII. QUELLE RÉPARTITION DES PARTICIPATIONS SUR LE PLAN TECHNIQUE ?

Ici de nouveau, tout reste à déterminer en fonction de la volonté et des possibilités des parties, tout en visant un accord équilibré. Il s'agit de répartir notamment les travaux, interventions et réparations éventuelles, les frais d'assurances, et les consommations liées à l'occupation.

Dans la majorité des cas, les occupants prennent en charge les dépenses liées au déroulement de l'occupation et ses frais réels, c'est à dire les consommations d'électricité, eau et gaz.

En ce qui concerne les travaux, ils peuvent être détaillés dans la convention et, de nouveau, répartis librement. Si les occupants sont souvent outillés et motivés d'apporter des transformations nécessaires, la participation financière ou matérielle du propriétaire est bienvenue.

Le propriétaire peut par exemple s'engager à couvrir la mise en conformité des installations d'électricité et de gaz ou encore remplacer la chaudière, alors que les occupants peuvent prendre en charge tous les rafraichissements nécessaires (ou l'inverse).

En ce qui concerne les réparations en cours du projet, rien n'empêche de s'inspirer de la répartition propriétaire – locataire, où le propriétaire s'occupe des grandes réparations ou celles dues à la force majeure et à la vétusté, et le locataire des petites réparations ou celles causées par sa faute ou l'usure normale, ainsi que de l'entretien.

A ce sujet, il est important de tenir compte du coût de ces interventions, de sorte à ce qu'il soit réaliste pour les parties et adéquat par rapport à la durée du projet (plus le projet est long, mieux les coûts peuvent être absorbés).

Concrètement, si c'est le propriétaire ou l'accompagnateur qui investit, il peut récupérer le coût progressivement par des indemnités mensuelles qui lui sont payées.

XIX. QUELLES ASSURANCES SONT À PRÉVOIR ?

Il est vivement conseillé que les deux parties souscrivent des assurances qui ont chacune une portée différente et complémentaire.

D'une part, le propriétaire protège son patrimoine contre tout sinistre (quel qu'en soit le motif), tandis que l'occupant se prémunit contre sa propre faute. Autrement dit, le propriétaire assure son bien et l'occupant sa responsabilité.

Ainsi, l'assurance de l'occupant ne couvrira les dommages causés que par la faute de l'occupant. Pour cette raison, il est recommandé de procéder aussi à la souscription d'une assurance incendie par le propriétaire. Celle-ci couvrira les dégâts causés à l'immeuble assuré mais aussi, le cas échéant, aux tiers et aux bâtiments voisins.

Par ailleurs, l'assurance du propriétaire couvrira les dommages causés directement par le bâtiment.

Dans tous les cas de figures il est primordial que l'assureur soit parfaitement au courant de l'état du bien et d'éventuels risques susceptibles de survenir pour envisager une couverture adéquate.

Enfin, vu la particularité de ces projets, il est fréquent que

les deux assurances prévoient une clause d'abandon de recours de sorte à renoncer à poursuivre celui dont la responsabilité est à l'origine du dommage. En somme, il s'agit de se mettre d'accord d'abandonner des poursuites éventuelles, de manière réciproque, ce que l'assureur stipulera dans les contrats. Les dommages seront couverts mais sans poursuivre le fautif.

XX. QUELLE RÉPARTITION DE LA PRISE EN CHARGE DES CONSOMMATIONS ?

Concernant les abonnements divers, notamment la consommation d'électricité, de gaz et d'eau, la répartition est de nouveau librement fixée entre les parties.

Dans la pratique, il est courant que les occupants prennent en charge leurs consommations via des contrats directs avec les fournisseurs. A cette fin, il convient de procéder aux transferts des contrats que le propriétaire cosigne ce qui a pour conséquence de transférer la responsabilité des paiements vers les occupants, sans aucun mécanisme de solidarité qui engagerait le propriétaire en cas de non paiement.

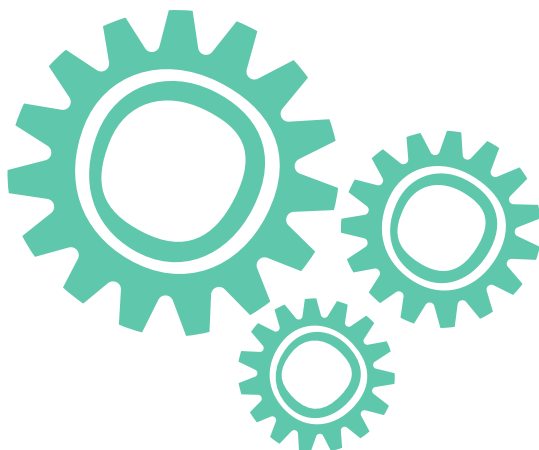
Néanmoins, la participation du propriétaire aux charges de l'occupation n'est pas exclue, notamment pour soutenir un projet à finalité sociale. Tel était le cas, par exemple, du projet 123 Rue royale où le propriétaire, la Région wallonne, prenait en charge la moitié des consommations énergétiques.

XXI. QUELLES AUTRES MODALITÉS PEUVENT ÊTRE PRÉCISÉES ?

Tout autre élément est à négocier entre les parties. En fonction de votre projet final, vous pouvez par exemple anticiper des visites techniques nécessaires à la réalisation d'un projet final (de rénovation, vente ou autre), dans le respect de la vie privée des occupants ou du déroulement des activités développées (prévenir suffisamment à l'avance, fixer les modalités des visites ou d'interventions techniques etc.).

LE DÉROULEMENT ET LA FIN DU PROJET

- *respect des droits et des obligations*



XXII.COMMENT LE PROJET DOIT ÊTRE MIS EN PLACE ?

Le projet qui est développé est le fruit de votre entente avec les occupants et doit respecter les dispositions de la convention et l'esprit de votre accord, notamment sa finalité, les activités convenues, la répartition des responsabilités etc.

Au-delà des clauses écrites, le respect, le dialogue et la transparence sont de mise.

XXIII.QUE FAIRE EN CAS DE NON-RESPECT DU PROJET PRÉVU ?

Si le projet rencontre des difficultés ou ne se déroule pas de la manière souhaitée (problèmes de communication, plainte des voisins, problème techniques etc.), nous conseillons dans un premier temps de trouver des solutions à l'amiable, par voie d'un dialogue direct ou par un intermédiaire (association spécialisée, médiation locale, conciliation en justice de paix).

Si une solution peine à se dégager, il est toujours possible de recourir au juge de paix pour faire respecter l'accord et trouver une solution satisfaisante.

XXIV. QUE FAIRE À LA FIN DU PROJET ?

Comme expliqué dans la partie sur la convention, la fin du projet doit être en lien avec la réalisation du motif et justifier la reprise du bien par le propriétaire. Pour ce faire, il est nécessaire des respecter le délai prévu et les modalités de préavis.

Nous insistons à ce que le déroulement de la fin du projet soit respectueux des occupants et se passe conformément à ce qui a été prévu.

Sur base des expériences passées, il est vivement conseillé de faire durer le projet jusqu'au dernier moment possible, jusqu'à la mise en place effective d'un projet final.

Ceci répond à une double préoccupation : maximiser la finalité sociale du projet et éviter des mauvaises surprises entre la fin du projet temporaire et le début du projet final...

En cas de non-respect de la date de départ par les occupants, nous conseillons un dialogue constructif avant d'entamer les procédures judiciaires nécessaires. Dans le cadre d'un projet conventionné, seules une conciliation, ou à défaut de sa réussite, une citation en justice de paix pour valider le congé et forcer le départ des occupants sont possibles.

...ANNEXE

CONVENTION TYPE

Convention d'occupation temporaire

Convention entre

.....
.....
.....

Ci-après dénommée « **le propriétaire** »,

Représenté par
.....

ET

..... A.S.B.L./association de fait/ personne(s) physique(s)/

Dont le siège est établi à,

N° BCE.....,

Ci-après dénommée l'occupant

Représenté par
.....

PREAMBULE : exposé du motif de la mise à disposition

Le bien précité attend une rénovation/ vente / démolition / règlement d'une succession etc...

Dans l'attente de la finalisation de la vente du bien mentionné supra, il est convenu d'autoriser l'occupant à occuper les lieux, temporairement, et dans l'intérêt des deux parties selon les dispositions suivantes :

1. OBJET DU CONTRAT

1.1. Le propriétaire autorise l'occupant à occuper l'immeuble situé
.....
et décrit comme suit :

1.2. Le bien est mis à la disposition de l'occupant aux fins de réalisation d'un projet de logements basé sur les valeurs de la vie en communauté et de la convivialité, et ce via l'organisation d'activités diverses.

Conformément à ses statuts, l'occupant peut mettre à disposition des espaces privatifs à ses membres à titre de logements.

1.3. Ces activités devront être de nature à ne pas causer de nuisances anormales aux voisins. Toute activité ne cadrant pas avec le projet ci-dessus, sera interdite à et par l'occupant. Ce dernier s'engage à respecter toutes les dispositions administratives en vigueur afin de réaliser les activités souhaitées.

1.4. Le caractère précaire et temporaire de cette occupation constitue l'élément essentiel de l'accord des parties sans lequel le propriétaire ne serait pas obligé. La présente convention de mise à disposition d'un logement temporaire n'est en conséquence pas soumise aux dispositions de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation ou de la réglementation PEB applicable en cas de mise en location.

2. DUREE

2.1. Le présent contrat est conclu à titre temporaire, pour une durée indéterminée/déterminée de ... mois/an, dans l'attente de la réalisation du motif indiqué dans le préambule.

Elle n'est pas reconductible/peut être reconduite après un accord express/ moyennant un avenant) pendant une période déterminée qui prendra fin au plus tard le/au moment de la réalisation du motif de l'occupation.

L'occupant s'engage formellement à libérer les lieux de toute occupation après réception du préavis qui doit être communiqué par lettre recommandée moyennant un préavis de ... mois. (nous conseillons minimum 3 mois)

2.3. L'occupant peut mettre un terme à la présente convention à tout moment. Celui-ci sera effectif sept jours après l'envoi, par courrier recommandé, de sa volonté de mettre fin au présent contrat.

3. VISITE DES LIEUX

3.1. Le propriétaire est autorisé à visiter / faire visiter son bâtiment. Les visites se feront moyennant un avertissement fait à l'occupant, au minimum 24h avant la visite, par courriel électronique envoyé à l'adresse mail de celle-ci (.....) ou par téléphone, au

4. INDEMNITE

4.1. L'occupation est réalisée à titre gratuit.

5. CHARGES ET TAXES

5.1. La totalité des charges liées à l'occupation (eau, gaz, électricité) est aux frais de l'occupant.

5.2. L'occupant déclare connaître l'état actuel du bien.

5.3. L'occupant s'engage en outre à entretenir l'immeuble mis à sa disposition sans intervention matérielle ou financière du propriétaire.

5.4. Sont à charge de l'occupant :

- Les frais de nettoyage, d'aménagement et d'entretien ;
- Les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité ;
- Les frais éventuels de raccordement, d'abonnement et d'usage du téléphone ;

Sont à charge du propriétaire :

- La totalité des taxes, impôts et redevances relatives à l'immeuble objet de la présente convention et habituellement imputables au propriétaire

6. USAGE, RESPONSABILITE

6.1. L'occupant a souscrit la couverture en RC Locative.

6.2. Le propriétaire déclare avoir souscrit, pour l'immeuble objet de la présente convention, une assurance garantissant les risques incendie, électrique, tempêtes et grêles, pression de la neige et/ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitre ou malveillance avec abandon de recours en faveur de l'occupant.

En cas d'aggravation du risque entraînant une révision par la compagnie de sa tarification, l'éventuelle augmentation de la prime sera prise en charge par l'occupant.

L'occupant est tenue de maintenir une assurance couvrant ses biens, les aménagements immobiliers ainsi que le recours des tiers avec abandon de recours à l'égard du propriétaire et de ses assureurs.

6.2. L'occupant est tenu d'occuper les lieux avec diligence.

6.3. L'occupant s'engage à faire respecter la « Charte des habitants » (en annexe de la présente convention) par les habitants.

6.4. L'occupant veille à assurer la sécurité du bâtiment et celle de ses occupants.

Les frais qui en découlent sont à charge de l'occupant.

6.5. L'occupant décharge le propriétaire de toute responsabilité relative à l'usage qu'il fait de l'immeuble.

6.6. Au terme de l'occupation, l'occupant est tenu de restituer le bâtiment vide de tout objet qui empêcherait le commencement des travaux ou de tout autre projet poursuivi par le propriétaire.

7. TRANSFORMATIONS, RENOVATIONS, TRAVAUX

7.1. L'occupant peut réaliser des travaux de transformation ou de rénovation de l'immeuble qui sont nécessaires à l'exercice de leurs activités. L'occupant respecte la sécurité, la salubrité et la stabilité du bâtiment. L'occupant s'assure de l'obtention de toutes autorisations à ces fins.

7.2. L'occupant est responsable pour les risques et les dommages que ces travaux pourraient créer.

7.3. L'occupant peut retirer toutes les choses, tous les matériaux ainsi que toutes les améliorations qu'il aurait faites dans l'immeuble. Il ne pourra exiger du propriétaire aucune indemnité pour les travaux / améliorations réalisés sauf accord commun entre les parties (formalisé via un avenant).

8. LOCATION ET CESSION

8.1. L'occupant ne pourra pas louer le bien occupé. Il ne pourra pas céder les droits et obligations découlant de la présente convention, sauf accord préalable et écrit du propriétaire.

Fait à Bruxelles, le .../.../.... en trois exemplaires, dont un est destiné à l'enregistrement.

Pour le **propriétaire**,

Signature (précédé de la mention « lu et approuvé »)

Pour l'**occupant**,

Signature (précédé de la mention « lu et approuvé »)

CONTACT UTILE

- **Agence Occupations Temporaires (AOT) développée au sein de la FéBUL**

- **Soutien à l'expertise technique, juridique et financière**

La FéBUL, association active dans le secteur du droit au logement, comprend en son sein une Agence Occupation dont les missions diverses, comprennent notamment le soutien aux occupations temporaires dans le domaine technique, juridique et financier. Concrètement, en contactant l'Agence, il est possible de demander à son travailleur technique de venir sur place pour donner un avis technique sur l'état du bâtiment et la nature des travaux de rénovations à effectuer au regard de son expérience dans l'occupation temporaire de bâtiments vides. Dans le même esprit, des travailleurs ayant de l'expérience en matière juridique et financière sont disponibles pour soutenir, accompagner des projets d'occupations le nécessitant.

Infos et contact :

<https://www.febul.be> - info@febul.be

02/201 03 60

Rue du Progrès 333/1 - 1030 Schaerbeek

PROJETS D'OCCUPATIONS TEMPORAIRES AUTOGÉRÉES
GUIDE À L'USAGE DES PROPRIÉTAIRES

RECHERCHE CO-CREATE «POTA»

2019 © FÉBUL