

Concession de locaux situés 60, rue du Tilleul à Genval
--

Entre

LA COMMUNE DE RIXENSART

Avenue de Merode, 75 à 1330 Rixensart

représentée par son Collège communal pour lequel agissent la Bourgmestre, Madame Patricia LEBON, et le Directeur général, Monsieur Pierre VENDY, en exécution d'une délibération du Conseil communal du2025,
ci-après dénommée le **CONCEDANT**

et

Monsieur Benjamin VANDENBOGAERDE, domicilié, Chef d'unité de la 15^{ème} Unité BW Les Scouts,
ci-après dénommée le **CONCESSIONNAIRE**

<u>IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :</u>
--

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONCESSION

1a. Descriptif des locaux concédés

Le CONCEDANT octroie au CONCESSIONNAIRE, qui accepte, une concession domaniale portant sur le bâtiment entier situé rue du Tilleul, 60 à Genval, dont les plans sont ci-annexés et font partie intégrante de la présente concession.

La concession englobe également :

- l'espace dallé situé devant et sur le côté du bâtiment concédé,
- le petit parterre situé devant l'espace dallé,
- la cave,
- un local « poubelles » situé à front de voirie, à partager avec les occupants des autres infrastructures du site des Charmettes.

1b. Etat des lieux

Les lieux susvisés sont concédés sans mobilier à l'exception du mobilier déjà immobilisé à la date d'entrée en vigueur de la présente concession (meubles de cuisine de la nouvelle salle du rez-de-chaussée, radiateurs, sanitaires...)

1c. Usage des lieux

L'occupation des locaux y est consentie aux fins d'y organiser tous types de réunions et événements en lien avec les activités habituellement organisées par un mouvement de jeunesse, dans le respect des règles élémentaires de sécurité appropriées à l'âge des participants.

Article 2 : DUREE DE LA CONCESSION

L'octroi de la concession domaniale, par essence précaire et révocable, est consenti au CONCESSIONNAIRE pour une durée de 6 années prenant cours le 30 septembre 2025 et expirant le 29 septembre 2031, sans qu'une tacite reconduction ne puisse être invoquée par le CONCESSIONNAIRE.

La prolongation éventuelle de l'occupation devra faire l'objet d'une nouvelle demande introduite par le CONCESSIONNAIRE impérativement et au moins 6 mois avant l'expiration de la présente concession.

Cette demande de prolongation doit être adressée par envoi recommandé à l'attention du Collège communal de Rixensart.

Article 3 : REDEVANCE

3a. Redevance annuelle

L'octroi de la concession domaniale est consenti moyennant paiement au CONCEDANT, par le CONCESSIONNAIRE, d'une redevance annuelle d'un euro.

3b. Modalités de paiement

Cette redevance est payable annuellement sur le compte communal n° 091-0001756-39 avec la communication *charmettes-redevance d'occupation 15^{ème} unité scout*, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la présente concession et pour la première fois avant le 15 octobre 2025.

Article 4 : CHARGES

Toutes les charges d'occupation (électricité, eau, chauffage) sont payées par le CONCEDANT qui, à son tour, les refacture annuellement au CONCESSIONNAIRE afin qu'il s'en acquitte auprès du CONCEDANT.

Le CONCESSIONNAIRE perçoit un subside forfaitaire de 500€ par an destiné à couvrir ses charges. En cas de dépassement du montant du subside forfaitaire initialement prévu notamment pour couvrir les charges d'électricité et d'eau des locaux concédés, la situation sera examinée au cas par cas, en tenant compte d'une consommation normale, responsable et moyenne par rapport aux années précédentes pour qu'un complément de subside puisse, le cas échéant, être envisagé.

Le CONCEDANT attire l'attention du CONCESSIONNAIRE sur la nécessité d'utiliser parcimonieusement les sources d'énergie dont il disposera, notamment en veillant à :

- maintenir portes et fenêtres fermées si le local est chauffé,
- éteindre le chauffage au moment de quitter les lieux,
- vérifier que les robinets sont fermés au moment de quitter les lieux,
- éteindre les lampes au moment de quitter les lieux,
- signaler toute défectuosité des installations, susceptible d'engendrer une surconsommation d'eau, de chauffage ou d'électricité.

Article 5 : DEVOIRS DU CONCESSIONNAIRE

A tout moment, le CONCESSIONNAIRE veille à assurer la propreté et la commodité des lieux faisant l'objet de la présente. Il prend soin à ramasser tout déchet et à nettoyer toute salissure découlant de son occupation et activités dans les lieux.

5a. Entretien et réparations

Le CONCESSIONNAIRE occupant les lieux en personne prudente et raisonnable, il doit entretenir les locaux et espaces qui lui sont concédés (nettoyages des sols, des vitres, ...). Il en a la garde, au sens de l'article 6.16 alinéa 1 du Code civil.

Les réparations de type locatif ou de menu entretien telles qu'elles résultent du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation demeurent à charge du CONCEDANT sauf si la détérioration est due au CONCESSIONNAIRE. La liste non limitative des réparations locatives mentionnée ci-avant est jointe intégralement en annexe à la présente concession.

Les parties établissent la liste non exhaustive suivante des tâches d'entretien et des réparations à charge du CONCESSIONNAIRE :

- remplacement des prises de courant et interrupteurs cassés,
- renouvellement des fusibles brûlés,
- entretien des revêtements des murs et des sols ainsi que des portes, fenêtres et serrures,
- entretien de tous les appareils de chauffage, et d'eau, des installations sanitaires, de leurs décharges et égouts, des tuyauteries intérieures,
- récurage des sanitaires et entretien des chasses d'eau,
- débouchage des conduits d'évacuation des WC,
- nettoyage des vitres,
- préservation de la plomberie contre le gel,
- entretien des robinetteries,
- entretien des gouttières,
- réparation aux poignées de portes et fenêtres,
- ...

L'entretien du petit parterre sis à l'avant du bâtiment est aussi laissé à charge du CONCESSIONNAIRE.

5b. Transformations au bien concédé

Le CONCESSIONNAIRE ne peut apporter aucune transformation au bien concédé sans le consentement préalable et écrit du CONCEDANT.

Tous travaux, embellissements ou améliorations qui auraient été autorisés, resteront acquis de plein droit au CONCEDANT sans qu'il soit fait application de la théorie de l'enrichissement sans cause (sauf s'il en a été convenu autrement avant les travaux, par écrit et expressément).

5c. Accès et information au concédant

Le CONCESSIONNAIRE signalera immédiatement tous dégâts aux locaux concédés dont la réparation incombe au CONCEDANT. A défaut de le faire, le CONCESSIONNAIRE sera tenu responsable de toute aggravation du dommage ou des dégâts qui résulteraient d'une information tardive ou du défaut d'information.

De même, en toutes hypothèses, le CONCESSIONNAIRE permettra l'accès aux biens concédés au CONCEDANT, à ses préposés et mandataires après avoir convenu des dates et heures de visite.

Article 6 : DEVOIRS DU CONCEDANT

Les réparations d'entretien et les grosses réparations, au sens de l'article 8 du décret du 15 mars 2019 relatif au bail d'habitation et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, incombent au CONCEDANT, sauf si elles ont été provoquées par le fait du CONCESSIONNAIRE.

Les parties établissent la liste non exhaustive suivante des tâches d'entretien et des réparations à charge du CONCEDANT :

- entretien de la citerne d'eau,
- réparation de la toiture,
- remplacement des vitres et carrelages brisés,
- remplacement des portes fenêtres et serrures,
- entretien des façades extérieures,
- renouvellement des revêtements des murs et des sols suite à la vétusté,
- ...

Article 7 : CESSION, SOUS-CONCESSION

Hormis ce qui est prévu au point précédent, il est interdit au CONCESSIONNAIRE de céder ses droits découlant de la présente concession à des tiers ou de sous-concéder tout ou partie des biens concédés, sans l'autorisation écrite et préalable du CONCEDANT.

Le bien ne peut être grevé d'aucun droit réel.

Si une sous-concession devait être autorisée, elle ne le serait que pour la tenue d'activités habituellement organisées par un mouvement de jeunesse, dans le respect des règles élémentaires de sécurité appropriées à l'âge des participants.

Article 8 : RESILIATION DE LA CONCESSION

8a. Résiliation anticipée

En tout état de cause, vu le caractère précaire et révocable en tout temps de la présente concession, le CONCEDANT pourra mettre fin anticipativement à la présente concession pour des raisons d'utilité publique, moyennant un préavis de 3 mois et au plus tard le 31 août d'une année en cours pour ne pas perturber les activités du CONCESSIONNAIRE, notifié par lettre recommandée.

Le CONCESSIONNAIRE est autorisé à résilier la présente concession moyennant un préavis de 3 mois, notifié par lettre recommandée.

Le préavis prend cours à l'expiration du mois calendrier au cours duquel il est notifié.

Il est dans ce cas procédé à la remise en état des lieux sauf transformations autorisées conformément à l'article 5b de la présente concession.

Les lieux seront propres, correctement entretenus sauf cas d'usure normale et en ordre de réparations diverses laissées à charge du CONCESSIONNAIRE.

8b. Résiliation de plein droit pour inexécution fautive

En cas de non-respect des clauses et conditions de la présente concession par le CONCESSIONNAIRE, le CONCEDANT lui enverra, par la voie recommandée, un avertissement élayant ses griefs.

L'avertissement non suivi d'effet dans un délai de 30 jours calendrier entraînera de plein droit et sans délai de résiliation de la présente concession sans aucune indemnité en faveur du CONCESSIONNAIRE.

Dans ce cas, il est procédé à la remise en état des lieux sauf transformations autorisées conformément à l'article 5b de la présente concession.

Les lieux seront propres, correctement entretenus sauf cas d'usure normale et en ordre de réparations diverses laissées à charge du CONCESSIONNAIRE.

Article 9 : CHANGEMENT DE CHEF D'UNITE

La présente concession domaniale étant conclue avec le Chef d'unité, personne physique, il lui appartiendra de prévenir sans délai le CONCEDANT de la fin de son mandat et du nom de son successeur afin qu'une cession à ce dernier de ses obligations contractuelles puisse être signée par toutes les parties pour la durée de la concession restant à courir.

Article 10 : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Le CONCEDANT ne peut être tenu responsable que selon les règles applicables à la concession domaniale.

Le CONCEDANT ne peut en aucun cas être tenu responsable de dégâts ou de vols survenus aux biens du CONCESSIONNAIRE, présents ou entreposés dans les locaux concédés. Le CONCESSIONNAIRE doit assurer le mobilier dont il est propriétaire ou dépositaire ainsi que le recours des voisins.

Le CONCEDANT a conclu un contrat d'assurance couvrant le bien concédé en incendie et périls connexes. En cas de dommage au bien, excepté lors d'un acte intentionnel, le CONCEDANT déclare renoncer à son droit de recours à condition que les frais de réparation soient pris en charge par l'assureur incendie. Le CONCEDANT prévoit que son assureur abandonne également son droit de recours. Le CONCESSIONNAIRE s'engage à rembourser le montant de la franchise dont le CONCEDANT aura dû s'acquitter.

De manière réciproque, le CONCESSIONNAIRE et son assureur renoncent également – dans les mêmes conditions, y compris concernant la franchise – à exercer leurs droits de recours à l'égard du CONCESSIONNAIRE.

Sauf pour ce qui est couvert par l'assurance incendie souscrite par le CONCEDANT, le CONCESSIONNAIRE est responsable des dégradations survenues par son fait, celui des personnes qu'il occupe ou de personnes tierces fréquentant les locaux du fait de l'activité que le CONCESSIONNAIRE exerce.

Le CONCESSIONNAIRE doit assurer sa responsabilité civile pour les activités qu'il organise.

Le CONCESSIONNAIRE veille à prévenir toute effraction ou intrusion dans les lieux concédés en fermant soigneusement portes et fenêtres au moment de quitter les lieux.

Article 11 : NATURE DE LA CONVENTION

Le CONCESSIONNAIRE reconnaît expressément la précarité de la présente concession. Les dispositions du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 susvisé ne lui sont pas applicables sauf les dispositions reprises aux articles 5 et 6 desquelles les parties ont convenu contractuellement de s'inspirer.

Article 12 : SECURITE CONTRE L'INCENDIE

Les lieux sont concédés dans un état de conformité connu du CONCESSIONNAIRE (rapport conforme de prévention référencé 040305/PHF/035RP).

Les visites de contrôle et les suivis des visites de contrôle des installations électriques, des installations de détection de l'incendie, des alarmes et autres moyens de prévention et de lutte contre l'incendie sont assurées par le CONCEDANT. Le CONCEDANT s'engage à effectuer une visite des pompiers dans les 6 mois de la signature de la présente.

Dans le cadre de son occupation des lieux concédés, il appartiendra au CONCESSIONNAIRE de maintenir les lieux et équipements conformes et d'appliquer, sous sa responsabilité, au jour le jour, toutes les mesures préventives de lutte contre l'incendie (apposition de consignes de sécurité, exercices réguliers d'évacuation, maintien des dégagements libres, interdiction d'utiliser des allumettes, bougies, ...)

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à privilégier l'accès à l'étage du bâtiment via l'escalier métallique, l'ancien escalier ne devant être utilisé que comme issue de secours.

Article 13 : MODALITES PARTICULIERES D'OCCUPATION DES LIEUX

Une occupation nocturne occasionnelle des locaux concédés pourra être autorisée moyennant autorisation préalable du CONCEDANT.

Le CONCESSIONNAIRE veillera à éviter tous troubles généralement quelconques (tapage nocturne, ...) induits par son occupation des lieux et respectera le Règlement général de police de la Commune, notamment en son chapitre sur la tranquillité publique.

En tout état de cause, il est formellement interdit de fumer dans les locaux concédés.

En aucun cas, le CONCESSIONNAIRE ne peut entreposer de produits dangereux et/ou toxiques dans les locaux concédés, tels que des bonbonnes de gaz.

Article 14 : IMPOTS

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble et tous impôts sont à charge du CONCESSIONNAIRE.

Article 15 : CLES

Le CONCESSIONNAIRE déclare avoir reçu les clés et pass nécessaires. Le CONCESSIONNAIRE n'est pas autorisé à faire reproduire ces clés sauf justification motivée soumise préalablement au CONCEDANT.

Article 16 : ETAT DES LIEUX ET VISITE ANNUELLE DES LIEUX

CONCEDANT et CONCESSIONNAIRE établiront à l'amiable un état des lieux avant l'entrée en vigueur de la présente concession.

Tous les ans, se tiendra une visite contradictoire de l'état des locaux concédés au terme de laquelle CONCEDANT et CONCESSIONNAIRE s'emploieront à exécuter dans les meilleurs délais toutes les tâches leur incombant en vertu de la présente concession.

Article 17 : CONTENTIEUX

Toute contestation relative à la présente concession domaniale est de la compétence exclusive des juridictions du lieu de la situation du bien.

Fait à Rixensart, le

2025, en quatre exemplaires.

Le CONCEDANT

Le Directeur général

La Bourgmestre

Pierre VENDY

Patricia LEBON

Le CONCESSIONNAIRE

Chef d'unité
de la 15^{ème} Unité BW Les Scouts

ANNEXES :

1 : PLAN DES LIEUX

2 : RÉPARTITION DES RÉPARATIONS, TRAVAUX ET ENTRETIENS À CHARGE DU BAILLEUR OU INCOMBANT AU PRENEUR.