

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET PRÉCAIRE : AUBERGE ESPAGNOLE – SAINT- GILLES

Entre

L'AGENCE BRUXELLOISE POUR L'ACCOMPAGNEMENT DE L'ENTREPRISE, société anonyme de droit public à finalité sociale, dont le siège social est situé Chaussée de Charleroi 110, 1060 Bruxelles, Belgique, inscrite à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro 0678.485.603 agissant sous la dénomination sociale hub.brussels valablement représentée par Valérie Fourneau, head of Development.

Ci-après dénommée « hub.brussels »

Et

SI PERSONNE MORALE : [NOM], dont le siège social est situé, enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro valablement représentée par [NOM, PRENOM] en sa qualité de [FONCTION].

SI PERSONNE PHYSIQUE : [NOM, PRENOM] dont le domicile est établi....., enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro.....

Ci-après dénommée « l'Occupant » ;

hub.brussels et l'Occupant étant désignés ensemble « Les Parties ».

Préambule

Dans le cadre du développement du réseau d'incubateurs commerciaux en RBC, hub.brussels occupera une cinquantaine de mètres carrés au sein du projet d'occupation temporaire organisé par Communa dans le Tri-Postal à Saint-Gilles (Gare du Midi).

Le concept d' « incubateur » se base sur le modèle des magasins éphémères afin de permettre à des porteurs de projets de bénéficier de l'accompagnement d'hub.brussels dans le lancement de leur projet et de disposer d'un local afin de tester leur concept commercial.

L'objectif est de proposer un espace atelier et commerce partagé et équipé. Des candidats s'y succèdent tous les 2-3 mois et bénéficient d'un accompagnement avant, pendant et après leur occupation sur différentes thématiques liées au commerce. Le loyer est modéré pour favoriser le test et un mobilier modulable est mis à disposition.

L'Occupant a été sélectionné conformément au « Règlement de participation - Auberge Espagnole » sur base d'un projet remis par chaque candidat et approuvé par hub.brussels. Ce règlement ainsi que le projet font partie intégrante de la présente convention et sont repris en annexe.



Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Objet, emplacement et nature de la convention

- 1.1 hub.brussels autorise l'Occupant à occuper à titre temporaire et éminemment précaire un espace limité de 52m² dénommé "les lieux occupés" sis au sein du projet Tri-Postal situé 48, Avenue Fonsny à 1060 Saint-Gilles et géré par Communa. Il s'agit d'un local situé au rez-de-chaussée mais en partie surélevé, disposant d'une superficie de 52 m².
- 1.2 Cette occupation est consentie uniquement à titre précaire. Le caractère précaire de cette occupation constitue l'élément essentiel de l'accord des parties, sans lequel ni hub.brussels, ni l'Occupant ne se seraient obligés. La présente convention ne peut donc, en aucun cas, être assimilée à un bail et, en particulier, à un bail commercial qui tomberait sous l'application de la loi du 30 avril 1951.
- 1.3 L'occupation est autorisée uniquement en vue de la mise en œuvre et l'exécution par l'Occupant du projet approuvé par hub.brussels conformément au « Règlement de participation – Auberge Espagnole » et ce, tout au long de la période prévue.

Article 2. Entrée en vigueur

- 2.1 La présente convention prend cours le [xx/xx/xxxx] et se terminera le [xx/xx/xxxx] sans possibilité de prolongation.
- 2.2 L'Occupant s'engage à restituer les lieux à la date prévue au premier alinéa. L'inexécution de cette obligation entraînera l'obligation pour lui de payer à hub.brussels une indemnité de 100 € par jour calendrier de retard sans préjudice de tous autres dommages et intérêts et notamment de l'obligation pour l'Occupant dans de telles circonstances de rembourser à hub.brussels toute indemnité que ce dernier serait tenu de payer à des tiers, et sans préjudice du droit de faire procéder à son expulsion.

Article 3. Indemnité d'occupation

- 3.1 L'Occupant est redevable du paiement d'une indemnité mensuelle forfaitaire en contrepartie de cette occupation servant à couvrir les consommations, frais et charges de l'espace. Cette indemnité sera calculée au prorata du nombre d'occupants simultanés. Elle est de 500 EUR par mois pour la superficie totale. Dans le cadre de l'occupation présente, l'indemnité est de XXX EUR.
- 3.2 Un complément de charge pourra être exigé par hub.brussels à l'Occupant en cas de consommation abusive au prorata de ce que son occupation représente, lorsque cette consommation dépasse 35€ par mètre carré annuel.



Article 4. Caractère personnel de la présente convention et interdiction de cession

- 4.1 Les avantages que la présente convention confère à l'Occupant ne sont en aucun cas cessibles à un tiers. L'Occupant ne pourra plus s'en prévaloir si les conditions précisées au présent article ne sont plus remplies.
- 4.2 En raison du caractère particulier du contrat d'occupation précaire et temporaire et du caractère intuitu personae du droit concédé à l'Occupant, ce dernier ne pourra en aucun cas céder ses droits, de quelque manière que ce soit, ni totalement, ni partiellement, ni conférer un droit quelconque et notamment un droit de location ou même de simple occupation sur la totalité ou une partie, fut-elle minime, des lieux objets de la présente convention.

Article 5. Obligations de l'occupant

Obligations relatives à l'occupation du lieu

- 5.1 L'Occupant s'engage notamment pendant toute la durée de l'occupation à :
- restituer les lieux conformément à l'article 2 du présent contrat ;
 - payer les frais relatifs aux frais et charges conformément à l'article 3 du présent contrat;
 - occuper et entretenir les lieux paisiblement et en bon père de famille, selon sa destination, sans provoquer de nuisance ni de perturbation;
 - ne détenir dans les lieux loués aucune marchandise de nature à répandre de mauvaises odeurs susceptible de présenter un danger quelconque. L'utilisation du gaz propane ou du gaz butane en bonbonne est interdite ;
 - se conformer strictement au règlement d'ordre intérieur dont il a reçu un exemplaire et qu'il déclare parfaitement connaître et accepter dans tous ses termes ;
 - assumer la garde et la protection efficace des locaux qu'il occupe et exonérer expressément hub.brussels et ses ayants droit de toute responsabilité en cas de vol ou de dommages affectant les lieux occupés ou leurs façades ;
 - à équiper la totalité des lieux qu'il occupe de tous les matériels et équipements requis en fonction de l'activité qu'il exerce et des impositions administratives sans pouvoir réclamer quelque intervention que ce soit à charge d'hub.brussels ;
 - veiller à la couverture d'assurance des lieux le temps de l'occupation pour les risques liés à celle-ci conformément à l'article 8 du présent contrat ;
 - à ne faire aucuns travaux sans le consentement écrit d'hub.brussels. Tous embellissements et/ou améliorations et/ou constructions faits par l'Occupant resteront à son départ la propriété d'hub.brussels sans que l'Occupant puisse réclamer quelque indemnité que ce soit ;
 - à assurer le libre accès aux lieux occupés à hub.brussels et ses préposés, mandataires, entrepreneurs, architectes et autres intervenants pendant toute la durée de l'occupation, en la présence ou en l'absence de l'Occupant.



5.2 Sont également à charge de l'Occupant :

- les réparations et le remplacement si besoin de tout appareil ou installation détériorée pendant la durée de l'occupation, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre ;
- les réparations incombant normalement à hub.brussels mais nécessitées du fait de l'Occupant ou d'un tiers engageant sa responsabilité ;
- le remplacement des glaces et des vitres fendues ou brisées ;
- Ne pas faire usage de la façade pour y installer une antenne et d'une manière plus générale, pour y fixer quoi que ce soit sauf en ce qui concerne l'enseigne du magasin. La pose d'enseignes lumineuses ou non, de marquises et tentes solaires, panneaux d'affichage est soumise à l'autorisation préalable d'hub.brussels.
- les éventuels abonnements privés de téléphone, télévision ou autres et les frais y relatifs tels que les coûts de raccordement, consommations, provisions et locations de compteurs.

5.3 Tout dommage résultant de l'inexécution ou la mauvaise exécution (totale ou partielle) des obligations sera réparé aux frais de l'Occupant.

Obligations relative au projet et au coaching

5.4 L'Occupant s'engage notamment pendant toute la durée de l'occupation à :

- mettre en œuvre le projet, conformément à ce qui aura été présenté à hub.brussels lors de sa candidature et tel qu'annexé à la présente convention. L'Occupant s'engage à maintenir tout au long de son occupation un approvisionnement suffisant et régulier des produits/créations de même nature ou équivalent ;
- informer hub.brussels par email pour accord au plus tard 2 semaines avant la date prévue lorsque l'Occupant entend organiser un événement. Cependant, si l'Occupant veut occuper l'espace public situé devant la boutique, il devra prévenir hub.brussels au minimum 5 semaines avant la tenue de l'événement. Cet accord ne peut en aucun cas être tacite. Cet email explicitera en quoi consiste l'événement et son adéquation avec le projet Tri-Postal, Auberge Espagnole et le quartier. Il devra en outre demander toutes les autorisations nécessaires (au Collège des Bourgmestre et Echevins, Sabam,...). Celles-ci doivent être introduites au minimum un mois à l'avance aux autorités compétentes. Il veillera à organiser au moins une inauguration après son installation et veillera à y inclure le quartier (invitations,...) ;
- assurer la promotion du pop-up store et à relayer activement l'information au sein de son réseau professionnel et/ou artistique ;
- A participer à la gestion de la page Facebook « Pop-up L'Auberge Espagnole » selon les modalités convenues (cfr guidelines) avant le début de l'occupation avec le(s) coordinateur(s) du projet en ce compris : fournir du contenu, relayer les actualités, mentionner la page dans toute communication.



- mentionner sans équivoque et de manière apparente dans toutes ses communications en rapport avec le pop-up store :
 - Le logo officiel de l'Auberge Espagnole en respectant sa typographie
 - Le fait qu'hub.brussels est l'instigateur et l'organisateur du projet avec le soutien de la Commune de Saint-Gilles
 - le logo officiel d'hub.brussels en respectant sa typographie
- s'assurer que toute conférence de presse et/ou inauguration soit menée en collaboration avec hub.brussels sauf dérogation expresse et écrite. Cette collaboration implique une répartition des tâches selon un planning adopté de commun accord et par écrit. hub.brussels, Communa et la Commune de Saint-Gilles sont les seuls sponsors autorisés et mentionnés dans toute communication en rapport avec le pop-up. Tout autre sponsor sera agréé par hub.brussels et pourra alors figurer sur les communications en rapport avec l'événement ;
- l'Occupant accepte les coachings mis en place par hub.brussels et s'engage à :
 - s'impliquer et participer activement dans ces coachings;
 - Tenir ses engagements ;
 - Fournir le travail, les informations ou les documents demandés par les coaches dans les délais impartis ;
 - Communiquer de manière constructive et faire part de tout problème ou désaccord dans les plus brefs délais
- respecter le Manifesto signé lors de la remise du dossier de candidature ;
- respecter la charte de séjour dont tous les éléments clés figurent dans la présente Convention et qu'il signera lors de son entrée dans les lieux.

5.5 Tout dommage résultant de l'inexécution ou la mauvaise exécution (totale ou partielle) des obligations sera réparé aux frais de l'Occupant.

Article 6. Obligations d'hub.brussels

hub.brussels s'engage à :

- Donner l'accès à l'espace visé à l'article 1er de la présente convention ;
- Fournir un ou deux jeu(x) de clés des portes (entrée, sortie de secours, volets, espace sanitaires,...) - un document de remise des clés sera établi à cet effet- et le cas échéant, le code de l'alarme ;
- Permettre et accompagner l'Occupant dans la mise en œuvre de son projet dans le respect des diverses réglementations en vigueur, de la présente convention et du « Règlement de participation - Auberge Espagnole».
- Offrir gratuitement à l'Occupant, pendant la durée de son occupation, un programme de coaching sur mesure.
- Participer aux frais de l'inauguration à concurrence de maximum 100 € TVAC.

Il est expressément convenu que :



- tout appel à un prestataire externe par l'Occupant devra faire, dans la mesure du possible, l'objet d'une mise en concurrence adéquate dans le respect de la législation sur les marchés publics en vigueur ;
- les montants payés dans ce cadre couvriront uniquement les coûts directement exposés par l'Occupant et dûment justifiés. Les paiements aux prestataires externes seront effectués par l'Occupant. Toutes les factures devront donc lui être adressées. hub.brussels n'effectuera aucun paiement vis-à-vis des prestataires externes ;
- Ce montant sera versé à l'Occupant, après réception, par hub.brussels d'une déclaration de créance adressée à :

Agence bruxelloise pour l'Accompagnement de l'Entreprise
 Société anonyme de droit public à finalité sociale
 Chaussée de Charleroi 110
 1060 Bruxelles
 RPM 0678 485 603
 invoice@hub.brussels

Le paiement intervient dans un délai de 30 jours calendrier à compter du 1er jour du mois qui suit la réception de la déclaration de créance.

- à racheter, le cas échéant, à l'Occupant, à la fin de l'occupation, tout ou une partie des fournitures acquises, créées ou amenées par ses soins au cours de l'occupation à des conditions avantageuses moyennant l'autorisation expresse et écrite de hub.brussels. Dans ce cas, les modalités financières sont identiques à celles reprises ci-dessus.

Article 7. Résiliation

- 7.1 hub.brussels dispose du droit de mettre fin à l'occupation moyennant un préavis de [10] jours calendrier à compter de sa notification écrite à l'autre partie.
- 7.2 Si l'Occupant manque gravement à ses obligations, hub.brussels peut immédiatement mettre un terme à l'occupation sans préavis.
- 7.3 Dans tous les cas, aucune indemnité de rupture ne peut être réclamée par l'Occupant.
- 7.4 La présente convention peut être résiliée par l'Occupant moyennant notification au plus tard trois mois avant le premier jour d'occupation. À défaut, il sera redevable d'un montant forfaitaire d'un mois d'indemnité d'occupation soit le montant indiqué au point 3.1.

Article 8. Assurances

- 8.1 L'Occupant s'engage à être assuré auprès d'une compagnie d'assurance belge ou agréée en Belgique, pendant toute la durée de l'occupation, une police d'assurance type intégrale incendie garantissant ses meubles et ses marchandises.



Les risques suivants doivent être couverts :

- assurance pour son matériel et ses produits (vol et autres dégâts)
- risque locatif

Il communiquera à hub.brussels, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

- 8.2 L'Occupant est en outre responsable à l'égard des tiers de tout dommage résultant de son fait ou de son client/public dans le cadre de la mise en œuvre de son projet.

Article 9. Garantie

- 9.1 Pour garantir l'exécution de toutes les obligations qui lui incombent, l'Occupant versera sur le compte d'hub.brussels (BE 65 0910 1999 8496) une somme de 500 euros à titre de garantie.

Cette somme sera versée au plus tard le premier jour de l'occupation des lieux par l'Occupant. Elle lui sera restituée à la fin de la convention après bonne et entière exécution de toutes les obligations de l'Occupant et sous déduction des sommes éventuellement dues.

- 9.2 L'Occupant ne pourra, sauf accord d'hub.brussels, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

Article 10. Usage et entretien des lieux

- 10.1 L'Occupant jouira des lieux ainsi que des appareils et outillages mis à sa disposition (notamment tables, chevalet,... dont la liste sera remise lors de l'état des lieux) en bon père de famille, conformément à leur destination, aux règles d'utilisation technique et au projet tel qu'il aura fait l'objet de la décision d'hub.brussels. Cette jouissance n'est en aucun cas privative et emporte l'obligation d'entretien des lieux (nettoyage régulier).

- 10.2 L'Occupant respectera les réglementations en matière de gestion des déchets. Plus d'informations: proprete.1060@stgilles.irisnet.be ou www.arp-gan.be.

- 10.3 L'Occupant se conformera aux règles applicables notamment en matière de troubles du voisinage, de police, de sécurité et d'hygiène. Il disposera en outre de toutes les autorisations requises par la loi tant pour la mise en œuvre de son projet au sein du pop-up que pour l'organisation de tout événement ponctuel. Dans ce but, il est expressément spécifié qu'en critère de collecte d'immondices, les récipients contenant les ordures ménagères ne peuvent être déposés sur la voie publique qu'à partir de la veille du jour de la collecte dès 20 heures et le jour de celle-ci jusqu'à 14 heures. L'usage de sacs du modèle requis par les services de collecte est obligatoire. Les sacs seront soigneusement fermés. Tout autre dépôt doit se conformer aux règlements élaborés par la Région de Bruxelles-Capitale et la Commune de Saint-Gilles.



10.4 L'Occupant s'engage à assurer une présence de minimum 5 jours par semaine et à respecter l'horaire d'ouverture décrit ci-après :

- lundi de ... à heures
- mardi
- mercredi
- jeudi
- vendredi
- samedi

Si l'Occupant entend modifier l'horaire ou la fréquence de l'occupation, celui-ci en avise pour accord hub.brussels. Soucieux de sa clientèle, l'Occupant veillera à utiliser les moyens à sa disposition pour l'en avertir (mise à jour sur Facebook,...).

10.5 L'Occupant s'engage à activer chaque soir l'alarme et à bien fermer tous les points d'accès en ce compris les volets. Pour assurer un comptage continu, le volet de la vitrine devra rester ouvert. Celui de la porte sera lui par contre fermé.

Article 11. Personnes-ressources

Pour le bon déroulement du projet et faciliter les échanges entre les Parties, les Parties désignent comme personnes-ressources de la présente Convention les personnes suivantes :

- Pour hub.brussels, il s'agit de :

- Personne de contact :

Manon Ferrière, coordinateur
+32 473 80 95 73, mferriere@hub.brussels
Flore Frédéric, coordinateur
+32 479 90 87 04, ffrederic@hub.brussels
Marie Gillet, coordinateur
+32 493 51 05 55, mgillet@hub.brussels

- Pour l'Occupant, il s'agit de :

- Personne de contact :

[NOM DU GESTIONNAIRE DE PROJET + fonction dans le projet – email, téléphone]

- Autre personnes de contact :

[NOM DU GESTIONNAIRE DE PROJET + fonction dans le projet – email, téléphone]

[NOM DU GESTIONNAIRE DE PROJET + fonction dans le projet – email, téléphone]

Les Parties peuvent changer unilatéralement, à tout moment, l'identité et les coordonnées des personnes-ressources de la présente Convention, à charge d'en informer par tout moyen utile, la personne-ressource de l'autre Partie.



Article 12. Entrée, entretien et sortie des lieux

- 12.1 Il sera dressé en début d'occupation et à sa sortie, entre les Parties, un état des lieux détaillé à frais communs. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, l'Occupant est présumé l'avoir reçu dans le même état que celui où il se trouve à la fin de la convention, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.
- 12.2 L'Occupant reconnaît avoir reçu le bien en bon état d'entretien et s'engage, à la fin de la convention, à le restituer dans le même état à hub.brussels. A cette fin, il incombe notamment à l'Occupant de :
- (faire) réaliser un nettoyage complet du local et des accessoires (chevalet sans trace de craie ou autre marquage,...) mis à la disposition de l'Occupant par hub.brussels ;
 - (faire) évacuer les déchets.
- hub.brussels a le droit de facturer à l'Occupant les éventuels frais de remise en état et un forfait de 100€ à déduire de la garantie locative pour le nettoyage.
- 12.3 L'Occupant remettra les lieux dans leur pristin état et enlèvera toute construction et/ou amélioration et/ou décoration à ses frais sauf accord exprès d'hub.brussels quant au maintien sans indemnité desdites installations ou améliorations.
- 12.4 Dans le mois suivant la fin de l'occupation, l'Occupant transmettra à hub.brussels les informations suivantes par email à Mme Flore Frederic (ffrederic@hub.brussels) :
- Le chiffre d'affaire total et, le cas échéant, par exposant ;
 - Le nombre d'articles ou services mis en vente (total et, le cas échéant, par exposant) ;
 - Un descriptif de la clientèle ;
 - Un rapport d'activité sur base du questionnaire qu'hub.brussels lui remettra.
- Ces informations ne seront pas nominativement rendues publiques, celles-ci demeureront strictement affectées à l'analyse et à l'évaluation du programme.

Article 13. Condition suspensive

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention et la communication par l'Occupant à hub.brussels d'un numéro d'entreprise valable permettant d'exercer son activité au plus tard 1 mois avant la période d'occupation reprise à l'article 2. L'Occupant s'engage dès lors à accomplir toutes les démarches pour obtenir ledit numéro.

Article 14. Compétence des tribunaux et élection de domicile

- 14.1 Toute contestation relative à l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution de la présente convention, sera de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles.
- 14.2 Les Parties déclarent faire élection de leur domicile, pour l'application de la présente concession, en leur siège social ou domicile respectif.
- Fait en 2 exemplaires à Bruxelles, le dont chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire original.



Pour hub.brussels
Représenté par Valérie FOURNEAU
Head of Development

Pour l'Occupant,
Représenté par [NOM, PRENOM]
[FONCTION]

Signature précédé de la mention « lu et approuvé ».
Les Parties déclarant être habilitées à signer le présent contrat.

Annexe :

1. Les documents du dossier de candidature tels qu'acceptés par hub.brussels et signés par l'Occupant (règlement, présentation, Manifesto signé...)

