



6VILLE D'ANDENNE

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

**SEANCE DU : 22 juin 2020**

**Présent(e)s :**

M. Claude EERDEKENS, Bourgmestre  
MM. Vincent SAMPAOLI, Benjamin COSTANTINI, Guy HAVELANGE, Françoise LEONARD, Elisabeth MALISOUX, Echevins ;

MM. Sandrine CRUSPIN, ~~Christian BADOT~~, Marie-Christine MAUGUIT, Etienne SERMON, Rose SIMON-CASTELLAN, Philippe MATTART, Philippe RASQUIN, Kévin PIRARD, Christian MATTART, Françoise TARPATAKI, Florence HALLEUX, Martine DIEUDONNE-OLIVIER, Cassandra LUONGO, Jawad TAFRATA, Kévin GOOSSENS, Caroline LOMBA, Emmanuelle JACQUES-STORME, Christine BODART, Marie-Luce SERESSIA, ~~Natacha FRANCOIS~~, Gwendoline WILLIQUET, ~~Damien LOUIS~~ et Hugues DOUMONT, Conseillers communaux ;

M. Ronald GOSSIAUX, Directeur général

Présidence pour ce point : M. Philippe RASQUIN

**4 c) Objet : asbl LE PHARE – Convention d'occupation - approbation**

Le Conseil Communal,

En séance publique,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, spécialement ses articles L 1122-10 à 29, L1124-40 , L 1222-1 et L1234-1 à L1234-6;

Vu la loi du 16 juillet 1973 garantissant la protection des tendances idéologiques et philosophiques ;

Vu le Code des sociétés et des associations ;

Revu sa délibération en date du 9 septembre 2019 relative à la participation de la Ville d'Andenne en qualité de membre à l'asbl « *Le Phare* » et approuvant les statuts de ladite association ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 octobre 2019 de Monsieur Pierre-Yves Dermagne, approuvant la participation de la Ville à cette asbl ;

Vu la publication des statuts aux annexes du Moniteur belge en date du 20 décembre 2019 ;

Considérant qu'il convient d'encadrer le fonctionnement de l'institution par l'adoption d'un contrat d'occupation du bâtiment concédée gestion par la Ville;

Vu le projet de contrat d'occupation des locaux du Pôle muséal d'Andenne dénommé LE PHARE ;

Vu l'avis de légalité émis par Madame la directrice financière ;

**SUR LA PROPOSITION DU COLLEGE COMMUNAL ;**

**APRES EN AVOIR DELIBERE :**

**A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS;**

**DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Est approuvé le contrat d'occupation des locaux du Pôle muséal d'Andenne dénommé LE PHARE à intervenir entre la Ville d'Andenne et l'asbl « LE PHARE ».

Le texte du contrat d'occupation des locaux du Pôle muséal d'Andenne dénommé LE PHARE tel qu'approuvé sera annexé à la présente délibération pour en faire partie intégrante et retranscrite à sa suite au registre des délibérations du Conseil communal.

**Article 2 :**

Une expédition conforme de la présente délibération sera transmise :

- à Monsieur Thomas Keempeners, Directeur du PHARE ;
- à Monsieur le Directeur général ;
- à la Direction des services juridiques et territoriale.
- à la Direction des services techniques ;
- à Madame la Directrice financière.

**Ainsi fait en séance à Andenne, date que d'autre part.**

**PAR LE CONSEIL,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,**

**LE PRESIDENT,**

**R.GOSSIAUX**

**Ph. RASQUIN**

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,**

**LE BOURGMESTRE,**



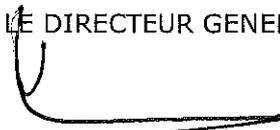
**R.GOSSIAUX**



**C. EERDEKENS**

Vu pour être annexée à la délibération n° 4.c) du Conseil communal du 22 juin 2020

LE DIRECTEUR GENERAL,



R. GOSSIAUX

LE BOURGMESTRE,



C. FERDEKENS

**CONVENTION D'OCCUPATION DES LOCAUX DU PÔLE MUSEAL,  
D'ANDENNE – LE PHARE**

**Entre :**

**D'une part :**

La **Ville d'Andenne** dont les bureaux sont établis place du Chapitre n°7 à 5300 Andenne, représentée par son Collège communal, pour et au nom duquel signent la présente convention Messieurs Claude Eerdeken, Bourgmestre et Ronald Gossiaux, Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communal en date du 22 juin 2020 ;

Ci-après, « *la Ville* » ou « *la propriétaire* »;

**ET,**

**D'autre part :**

**L'asbl « Le Phare »**, dont le siège social est établi Promenade des Ours, n° 37 à 5300 Andenne, numéro d'entreprise n° 0739.780.594, représentée conformément à ses statuts par deux administrateurs, à savoir (à compléter).

Ci-après, l'asbl « *Le Phare* » ou « *l'occupant* ».

**Il est exposé en préambule**

La Ville d'Andenne est propriétaire d'un bâtiment public multifonctionnel, à caractère passif, sis Promenade des Ours n°37 à 5300 ANDENNE pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance de la Fédération Wallonie-Bruxelles, et l'avoir fait rénover aux termes d'un permis d'urbanisme délivré par Monsieur le Fonctionnaire délégué de l'urbanisme, en date du 13 mars 2017.

Ce bien demeure actuellement cadastré sous Andenne, 1<sup>ère</sup> Division, section n°470 p4.

La rénovation du bâtiment s'est effectuée dans le cadre de la programmation FEDER 2014-2020- mesure OT4c : « *Soutenir l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics, et dans le secteur du logement (axe 3)* ».

L'asbl « *Le Phare* » est une asbl communale au sens de l'article L 1234-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et bénéficie d'un contrat de gestion conclu avec la commune.

La fiche projet Feder approuvée prévoit notamment ce qui suit en termes d'utilisation du bâtiment :

*« Besoin en fonction polarisatrice et de mise en valeur du patrimoine y compris culturel.*

*Un centre-ville ne peut s'étendre sans apporter une mixité de fonction suffisante. Le projet d'éco-quartier prévoit la création de logements ainsi que des surfaces commerciales au rez-de-chaussée de ceux-ci. En son sein, on retrouve également un équipement public structurant à l'échelle du quartier, mais également de la ville, à savoir le bâtiment H dans lequel doivent prendre place les deux espaces muséaux de la commune, la bibliothèque ainsi que l'office du tourisme.*

*Les deux premiers niveaux du bâtiment sont dédiés à la Bibliothèque communale et l'Office du Tourisme.*

*Les étages suivants accueilleront les collections du Musée de la Céramique et du Centre archéologique de la grotte Scladina et au dernier niveau un espace polyvalent et interactif ainsi qu'une terrasse panoramique ».*

Les parties entendent par conséquent convenir, aux termes des présentes, des modalités d'occupation des locaux.

### **Il est convenu ce qui suit :**

#### **Article 1<sup>er</sup> : Objet**

La Ville d'Andenne met à disposition de l'occupant, l'asbl « *Le Phare* », qui accepte, pendant la durée de la présente convention, le bâtiment public multifonctionnel, à caractère passif, sis Promenade des Ours n° 37 étant l'immeuble cadastré ou l'ayant été Andenne, 1<sup>ère</sup> Division, section n°470 P 4.

L'occupant aura, dans le cadre de la présente concession, la jouissance exclusive des locaux décrits et affectés comme suit :

- Au niveau 0 : l'espace d'accueil, la boutique, la Bibliothèque, l'Office du Tourisme et un espace pédagogique ;
- Au niveau 1 : la bibliothèque dont une salle de lecture ;
- Au niveau 2 : l'Espace Muséal d'Andenne et particulièrement les collections du Musée de la Céramique d'Andenne ainsi qu'un espace pédagogique ;
- Au niveau 3 : l'Espace Muséal d'Andenne et particulièrement les collections du Musée de la Céramique d'Andenne ainsi qu'un espace d'exposition temporaire ;
- Au niveau 4 : l'Espace Muséal d'Andenne et particulièrement les collections du Centre archéologique de la grotte Scladina ainsi qu'un espace pédagogique ;

- Au niveau 5 : l'Espace polyvalent et la terrasse panoramique.

Est également concédée, la jouissance des locaux à usage commun, à savoir : les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, le desk d'accueil, les ascenseurs, les escaliers, les locaux techniques et sanitaires, le réfectoire, etc. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

## **Article 2 : Durée**

La présente convention prend cours pour une période initiale de 15 ans à compter de sa signature.

A l'expiration de la période initiale visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la convention se renouvelle tacitement, aux mêmes conditions, pour des périodes successives d'une durée identique à celle des « *contrats-programmes* », conclus entre la Fédération Wallonie-Bruxelles et l'asbl « *Le Phare* » et portant sur des périodes postérieures.

Chacune des parties contractantes peut toutefois s'opposer à la prorogation en notifiant son intention par lettre recommandée à son cocontractant. Cette notification doit être adressée au moins six mois avant l'échéance de la période initiale visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> et au moins, un an avant l'échéance des périodes successives de renouvellement visées à l'alinéa 2 du présent article.

Sans préjudice des dispositions visées à l'alinéa 3, chacune des parties peut mettre fin à la convention, à tout moment, sans motif ni indemnité, moyennant un préavis d'un an donné par lettre recommandée.

La présente convention prend fin en toute hypothèse en même temps que les « *contrats-programmes* » susvisés et en cas de dissolution de l'asbl « *Le Phare* ».

En cas de manquement grave d'une des parties à ses obligations, l'autre partie pourra résilier la convention sans préavis ni indemnité.

La Fédération Wallonie-Bruxelles est informée de toute résiliation de la convention.

## **Article 3 : Usage**

L'asbl « *Le Phare* » s'engage à user des biens visés par la présente convention en bon père de famille, conformément à leur destination, à son propre objet social, au contrat de gestion conclu avec la commune et à son contrat programme.

L'asbl « *Le Phare* » s'engage à se conformer au règlement d'administration intérieure adopté par le Conseil communal et à faire respecter ses dispositions par son personnel et par les visiteurs.

## **Article 4 : Redevance d'occupation**

En contrepartie de l'occupation consentie, l'asbl verse annuellement à la Ville une redevance forfaitaire d'un montant de **2.400 euros** par an qui correspond aux recettes estimées de l'espace polyvalent du R+ 5, les autres locaux étant concédés à titre gratuit.

Ce montant est payable pour la première fois en date du 30 septembre 2020.

## **Article 5 : Accès aux infrastructures**

1. L'asbl « *Le Phare* » s'engage à accorder l'accès aux locaux en s'abstenant de toute discrimination fondée sur le sexe, la race ou l'origine ethnique, la religion ou les convictions, le handicap, l'âge ou l'orientation sexuelle. En particulier, l'accessibilité pour les personnes handicapées sera garantie en tous temps.

L'asbl « *Le Phare* » veille, en particulier, au respect :

- de la loi du 16 juillet 1973 garantissant la protection des tendances idéologiques et philosophiques ;

- du règlement (UE) n° 1303/2013, spécialement son article 7 ;

2. L'asbl « *Le Phare* » s'engage à offrir l'accès gratuit à ses visiteurs le premier dimanche de chaque mois.

3. Le Directeur du service technique communal ou son délégué, le Chef de la Zone de Police et le Commandant de la Zone de secours ou leur délégué, ainsi que toute autre personne déléguée par le Collège communal, pourront, en tout temps, accéder aux biens concédés, moyennant rendez-vous à convenir avec l'occupant à défaut d'urgence.

## **Article 6 : Etat des lieux**

Les lieux et le mobilier sont mis à disposition dans l'état où ils se trouvent, bien connus de l'occupant qui déclare les avoir visités et examinés dans tous leurs détails.

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les parties à l'intervention de la Direction des services techniques de la Ville d'Andenne et en présence du fonctionnaire dirigeant de l'asbl « *Le Phare* » d'Andenne.

En cas d'ajout ou de retrait de mobilier par la Ville, un état des lieux supplémentaire sera effectué et annexé à la présente convention.

A l'expiration du présent contrat, l'occupant rendra les lieux mis à sa disposition tels qu'il les a reçus, suivant l'état détaillé d'entrée des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté.

Un constat de l'état des lieux de sortie sera établi de commun accord au plus tard le dernier jour d'occupation, après que l'occupant aura entièrement libéré les lieux.

## **Article 7 : Usage des lieux**

L'occupant veillera à occuper les lieux en bon père de famille.

Il ne pourra utiliser les locaux mis à sa disposition que dans le cadre de ses activités et conformément à son objet social.

L'occupant ne peut modifier cette destination sans le consentement écrit et préalable de la Ville.

## **Article 8 : Entretien et réparations**

La Ville prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien mis à disposition, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiseries extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, l'occupant devra en aviser la Ville sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité.

La Ville assurera également la gestion climatique du bâtiment (bâtiment passif).

La Ville supportera en outre les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

Les consommations d'eau, d'électricité et de gaz de l'ensemble du bâtiment demeurent à charge de la Ville d'Andenne.

L'occupant fera procéder, à sa charge, à l'entretien :

- de la détection incendie ;
- de la chaudière et des groupes de ventilation ;
- du système d'alarme et de vidéo-surveillance ;
- des extincteurs ;
- des ascenseurs.

L'occupant prendra en outre à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant à la Ville mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le l'occupant en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, qu'elle qu'en soit la cause.

Il pourra le cas échéant solliciter l'intervention des services communaux pour la réalisation de ces réparations et entretien moyennant facturation des prestations réalisées.

## **Article 9 : Embellissements, améliorations et transformations :**

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien mis à disposition ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite de la Ville et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques de l'occupant, à l'entière décharge de la Ville, et acquis à celle-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de cette dernière d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux mis à disposition ou de les maintenir adaptés à la destination prévue et/ou à l'activité de l'occupant sont à la charge exclusive de celui-ci.

Aucun changement ou modification des serrures extérieures ou autres mécanismes ne pourra être effectué à l'initiative de l'occupant sans l'autorisation préalable et expresse de la Ville.

La Ville devra disposer en tout temps d'un jeu complet des clés ou dispositifs destinés à permettre, en l'absence de l'occupant, l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins, communs ou privés.

#### **Article 10 : Nettoyage des locaux :**

Le nettoyage de l'ensemble des locaux privés du bâtiment sera réalisé par l'occupant et à ses frais exclusifs et avec des produits prenant en compte les prescriptions techniques du bâtiment.

L'évacuation des déchets s'effectue par l'asbl, conformément aux dispositions de l'ordonnance de police communale, au moyen des containers mis disposition.

#### **Article 11 – Contrôle d'accès - Badges mis à disposition:**

Pour l'ouverture et la fermeture de la porte d'entrée, 100 badges seront mis gratuitement à la disposition de l'asbl « *Le Phare* », ainsi qu'un jeu de clés donnant accès aux locaux privés.

En cas de perte des badges, les badges manquants seront facturés à l'occupant au prix courant.

#### **Article 12 : Cohabitation avec les autres occupants :**

Le bâtiment étant occupé par différents groupements et associations, cette occupation devra se faire en bonne intelligence et en bonne entente par rapport aux autres occupants et dans le respect des dispositions du règlement d'administration intérieure.

#### **Article 13 : Cession et sous-location**

La cession de l'intégralité de la présente convention est interdite, la présente convention étant conclue « *intuitu personae* ».

L'asbl « *Le Phare* » est autorisée à sous-louer certains espaces concédés dans le respect du règlement d'administration intérieure adopté.

#### **Article 14 : Assurances**

L'occupant veillera à assurer le contenu lui appartenant.

Un abandon de recours en faveur de l'occupant sera inclus dans la police d'assurance souscrite par la Ville pour communauté d'intérêt.

L'asbl « *Le Phare* » doit toutefois contracter, à ses frais, auprès d'une compagnie de son choix, une assurance couvrant sa responsabilité civile, ainsi que celle de son personnel et l'équipement dont elle est propriétaire.

**Article 15 : Impôts**

Tous impôts, taxes et contributions sont à charge de la Ville.

**Article 16 : Panneaux photovoltaïques**

La production des panneaux photovoltaïques de même que les certificats verts qui y sont liés demeurent propriété de la Ville d'Andenne.

**Article 17 : Clause de juridiction**

Tout litige résultant de la présente convention est de la compétence exclusive des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Liège - Division de Namur.

Fait en 2 exemplaires à Andenne, le 30 juin 2020

La Ville d'Andenne

L'asbl « *Le Phare* »

Représentée par:

Représentée par:

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Identité(s)

Qualité du/des signataire(s)

Annexe : Plans des locaux

