



Gérer ses locaux

Objectif

Donner les informations adéquates pour pouvoir gérer au mieux les locaux accueillant les activités de la conférence, et assurer la pérennité de celles-ci.

Destinataires

Président Provincial, Président de conférence / centre

Le mot de Saint Vincent

Ô mon Dieu ! La nécessité nous oblige à avoir de ces biens périssables et à conserver à la Compagnie ce que notre Seigneur y a mis ; mais nous devons nous y appliquer comme Dieu même s'applique à produire et à conserver les choses temporelles pour l'ornement du monde et la nourriture de ses créatures.

Règlement interne de la SSVP Belgique

Article 19. Les Conférences et les Conseils administrent et veillent sur les ressources de la SSVP. La faculté de disposer des biens immobiliers de la SSVP appartiendra exclusivement au Conseil National qui pourra déléguer cette autorité dans des cas concrets.

Analyser la situation

1. La conférence est locataire ou propriétaire

Qui peut être le propriétaire ?

- Le conseil provincial ou national de la SSVP.
- La fabrique d'église ou l'ASBL des Œuvres Paroissiales pour les locaux paroissiaux.
- Le pouvoir organisateur lorsque le local appartient à une école.
- Le conseil communal si le local dépend de la commune.
- Un propriétaire privé.

A noter : en matière de patrimoine immobilier, toute modification (achat, vente) devra être communiquée au Conseil National. Pour toute opération de 100 000 euros et plus, un dossier complet de l'opération sera joint et l'accord formel du Conseil National sera requis.

2. Vous ne savez pas

Souvent, la mise à disposition d'un local se fait de manière orale. La signature d'un contrat permettra de bénéficier

d'une certaine protection juridique. Il vaut mieux vous renseigner afin de connaître les conditions dans lesquelles le local est mis à disposition de la conférence et réaliser une convention.

3. La conférence n'a pas de local ?

Il existe différentes possibilités. Vous pouvez solliciter la paroisse, les écoles, la commune, un partage avec un mouvement de jeunesse, un club de sport, une maison de jeunes, etc. Il faut également se rappeler que la mission première de la SSVP est la visite à domicile. Cette activité ne nécessite pas de local !

4. Pourquoi réaliser un contrat / une convention de location ?

Même si dans la majorité des cas les contacts avec les propriétaires se passent bien, mieux vaut prévenir que guérir. Pourtant, on constate qu'il y a très peu de conventions ou de contrats établis entre les propriétaires et les conférences. Pour les conférences qui ont signé des contrats de location et/ou d'occupation, il n'en reste aujourd'hui que peu de traces.

Envoyez vos suggestions et commentaires à propos de ce document à fospj@vincentdepaul.be

F - Gérer son local

Les personnes ayant signé ces documents sont très souvent parties depuis longtemps de la conférence ou de la paroisse et l'équipe actuelle n'a que peu d'informations.

Cette absence de document installe un flou qui ne facilite pas les relations propriétaires - conférences.

S'il y a des rénovations à faire, qui doit les réaliser ? Le propriétaire ou la conférence ? Qu'il s'agisse d'une location ou d'un prêt gratuit, il est préférable de mettre par écrit les conditions d'occupation des lieux. Cela évite les mauvaises surprises et garantira les droits et devoirs de chacun.

Types de contrat

1/ Convention sous seing privé (convention d'occupation précaire ou bail d'occupation régit par le droit commun)

Il est toujours loisible aux parties de signer une convention (non authentique) entre elles pour fixer les droits et obligations de l'occupation d'un bâtiment ou partie de bâtiment pour une durée déterminée.

Souvent ce genre de document est imposé par le propriétaire des lieux ne voulant pas s'engager pour une longue durée. Ce document est régit par l'article 1134 du code du civil à savoir : «*Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites...* »

Il est vivement recommandé d'avoir recours à un spécialiste (juriste) pour rédiger pareille convention ou pareil bail afin de vérifier la capacité des parties à contracter mais aussi l'objet dudit contrat ainsi que ces clauses spécifiques (effets du contrat, durée, fin du contrat, ...).

2/ Convention de commodat.

Le commodat ou prêt à usage est un prêt concédé à *titre gratuit* portant sur un immeuble, sous réserve qu'il soit rendu

sans dommage à son propriétaire à une date préalablement convenue.

Les règles du commodat sont fixées par les articles 1875 à 1891 du Code Civil. Pour qu'un contrat de commodat soit valable entre les parties et opposable aux tiers, il doit être bien rédigé! Il conviendra notamment de souligner que le prêt est consenti à telle asbl ou association de fait...; de décrire les lieux mis à disposition et de confirmer que cet usage est gratuit (élément essentiel du commodat).

Il est par ailleurs conseillé de donner une date "certaine" au contrat ainsi conclu ; soit par la formalité de l'enregistrement du contrat, soit par l'authentification de cette convention par acte notarié obligatoirement enregistrée.

De même, pour éviter d'être engagé pendant un laps de temps trop long, une résiliation anticipée pourrait être prévue avec un préavis dont la durée est soumise à l'accord mutuel des parties, lors de la souscription. Le contrat stipulera également les conditions essentielles, en ce qui concerne tant les obligations de l'emprunteur, que la conservation du bien prêté et les risques de son usage.

3/ Bail emphytéotique.

Le bail emphytéotique est un droit réel démembre avec la possibilité conférée à l'emphytéote d'avoir pratiquement les mêmes droits qu'un propriétaire et lui procurer ainsi une maîtrise de tout ou partie sur l'utilité économique du bien.

Ce type de convention l'emporte largement sur les conventions ci-dessus.

En effet, l'emphytéose ne peut être concédée pour un terme *inférieur à 27 ans et supérieur à 99 ans* ce qui donne à l'emphytéote la pleine jouissance du bien pour un long terme.

La redevance modique (appelé canon) dans pareil droit concédé est compensée par l'obligation imposée à l'emphytéote

d'entretenir le bien, si pas l'améliorer pendant toute la durée de la convention. Le bail emphytéotique doit être dressé par notaire en la forme authentique pour être transcrit à la conservation des hypothèques, et cela afin d'être opposable aux tiers.

Le Conseil National met à votre disposition un contrat type de prêt ou de location d'un local. Il est facilement adaptable en fonction de votre situation et de vos besoins.

Avant de signer n'importe quel document, il est important de se mettre d'accord sur :

- les horaires et les modes d'utilisation ;
- l'occupation des locaux ;
- la répartition des charges (eau, gaz, électricité, etc.) ;
- la répartition de l'entretien du local ;
- la répartition des travaux à effectuer ;
- la durée du contrat ;
- le montant du loyer (s'il y en a un) et son éventuelle indexation ;
- la possibilité de louer ou non à d'autres groupes ;
- les modalités de fin de contrat et le délai de préavis.

Dans l'intérêt de chacun, il est important de conserver pendant toute la durée du bail/de la convention tous les documents concernant la location (convention, état des lieux, preuves de paiement de loyer, factures d'entretien, etc.)

Droits et devoirs de chacun

Le propriétaire doit prendre à sa charge :

- l'assurance incendie propriétaire ;
- la taxe sur le patrimoine ;
- l'assurance de responsabilité objective ;
- le précompte immobilier.

Le locataire prendra à sa charge :

- l'assurance en tant que locataire ;
- les éventuelles charges (frais de consommation : eau, électricité ; frais d'entretien : ramonage des cheminées, équipement sanitaires, etc.) ;
- l'ensemble des actions afin de gérer le bien en bon père de famille ;
- etc.

Une bonne relation avec son propriétaire, ça se travaille

Que le propriétaire soit une paroisse, une commune, un privé, il est important de créer un climat de confiance et de partenariat. De plus, les relations avec le voisinage des locaux peuvent être compliquées. En effet, les riverains aspirent à une certaine tranquillité qui ne rime pas toujours avec les activités de la conférence. Ils se plaignent parfois au propriétaire ou même à la police.

Comment agir ?

- Apprendre à se connaître : permettre à chacun de se présenter pour mieux se comprendre.
- Présenter les nouveaux président, secrétaire, trésorier lors d'un changement.
- Entretenir un dialogue serein et régulier.
- Participer à la vie paroissiale, communale, associative, du quartier, etc.
- Aider ou soutenir quand cela est possible.
- Veiller aux bonnes relations avec le voisinage.
- Inviter le propriétaire, les voisins lors d'une activité c'est créer des liens entre les uns et les autres.
- Bien déterminer les rôles et les devoirs de chacun.
- Responsabiliser les bénévoles : disposer d'un local n'est pas un droit mais un privilège !

Un local sécurisé et sécurisant

Il est important que le local, surtout s'il est fréquenté par les personnes accompagnées, réponde à un minimum de critères de sécurité.

- Il doit être adapté à l'accueil des personnes aidées.
 - La commune et son service incendie sont les meilleurs interlocuteurs pour apporter de précieux conseils en matière de sécurité. En effet, les normes en vigueur dans ta localité dépendent du bourgmestre.
 - On peut agir sur l'hygiène et l'aménagement de l'espace et des abords.
 - On peut veiller aussi à l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- Quelques mesures de prévention des risques d'incendie
- Installer des extincteurs.
 - Placer un détecteur de fumée, une alarme Incendie.

Comment améliorer son local ?

1. Les aides du propriétaire

Vous pouvez sensibiliser le propriétaire à votre action et négocier avec lui une aide pour améliorer votre local.

2. Appel à projets

Il existe de nombreux appels à projets ou fonds qui offrent un soutien, entre autres, à la rénovation et l'aménagement des locaux.

3. Campagne de dons

Vous pouvez aussi réaliser une campagne de dons auprès des sympathisants. Ces dons serviront à l'amélioration du local.

4. Les bénévoles

Peut-être que des bénévoles ou des sympathisants de la conférence ont des

compétences qui peuvent vous aider : entrepreneurs, bricoleurs, etc.

La location de votre local

Même si vous n'êtes pas propriétaire de votre local, vous pouvez le louer à d'autres groupes par exemple pour une fête de communion. Cela permet à la conférence de gagner un peu d'argent. Pour cela, il est nécessaire de :

- demander l'accord du propriétaire ;
- se mettre d'accord sur les modalités d'occupations pratiques et financières ;
- vérifier la sécurité du local ;
- faire un état des lieux (entrée et sortie) ;
- établir un contrat de sous-location avec les tarifs ;
- définir des modalités pratiques pour le sous-locataire ;
- décider de qui s'occupe de la gestion des locations et à qui reviennent les bénéfices.

L'entretien du local

Votre local, c'est aussi l'image de votre conférence. Votre conférence sera prise plus au sérieux si le local offre une qualité d'accueil pour tous. Si votre local nécessite de lourds travaux et que c'est votre conférence qui s'en charge, vous devez pouvoir être sûr de profiter du local pour une durée raisonnable par rapport à votre investissement.

En conclusion, il est important de rappeler la nécessité de disposer d'un «espace accueil» chaleureux et agréable, qui permettent l'écoute, l'échange et la convivialité. Là où cet espace- accueil existe, il se produit des merveilles.

Pour aller plus loin

www.notaire.be

Voir aussi

Collecter des fonds

Envoyez vos suggestions et commentaires à propos de ce document à fospj@vincentdepaul.be
F - Gérer son local