

LE LOCAL D'UNITÉ



De bons tuyaux pour vos locaux



Il n'existe pas de définition légale d'un local scout, la loi ne s'étant jamais penchée sur la question. Chaque situation sera différente d'une unité à l'autre mais voici quelques grands traits de ce que peut être un local.

Le local n'est pas une absolue nécessité. La priorité est de proposer une animation de qualité et cela peut se faire sans l'accès à un local.

Charlotte Jottrand, animatrice fédérale
chargée de l'Ouverture et du service juridique



© Les Scouts ASBL
Éditeur responsable : Jérôme Walmag
Rue de Dublin 21 - 1050 Bruxelles - Belgique
02.508.12.00 - lesscouts@lesscouts.be
1^{re} édition : septembre 2013
Dépôt légal : D/2013/1239/15

www.lesscouts.be



SOMMAIRE

1. Trouver un local	5
La recherche	5
Faire la demande	6
2. Poser des garanties	11
Le bail	11
Le prêt	11
Le bail emphythéotique	12
Mise à disposition	13
ASBL d'unité	17
3. Gérer son local	19
Entretien quotidien	19
Relations extérieures	20
Sécurité	21
Lexique	22

1 Trouver un local

Un local d'unité peut se présenter sous la forme d'un local de paroisse, d'un préfabriqué appartenant à la commune, d'un chalet construit par l'unité... Afin de trouver le local idéal, tu devras définir les besoins et les possibilités qui s'offrent à l'unité. Ensuite, il faudra effectuer les démarches nécessaires pour répondre à ces besoins.

La recherche

Le conseil d'unité énumère ses contraintes et définit les critères de recherche du local en évaluant ceux qui sont négociables et ceux qui ne le sont pas. En effet, il peut être difficile de trouver un local répondant à tous les critères de recherche.

Quelques idées de contrainte de l'unité pour la recherche du local :

- taille des groupes
- jours de réunion
- nombre de sections
- budget
- accessibilité pour un scout en situation de handicap

Quelques idées de critères de choix du local scout :

- prix de location
- montant des charges

- respect des normes de sécurité ou possibilité de mise en conformité
- location ou prêt bénéficiant d'un contrat
- superficie
- localisation
- toilettes accessibles
- point d'eau
- espace de rangement pour le matériel
- accessibilité au local (chemin carrossable)
- relations avec le voisinage
- espaces de jeux
- parking sécurisé pour les parents
- local partagé
- planning du local partagé
- tout ce que vous estimez nécessaire



Faire la demande

Se présenter

Le propriétaire ne connaît pas nécessairement le scoutisme. Une présentation simple, dans laquelle tu mets en avant notre ambition éducative, l'unité que tu représentes, son historique et ses projets peuvent motiver un propriétaire à prêter ou louer son local. Un animateur peut également mettre en avant son engagement et son bénévolat ainsi que son envie de transmettre les valeurs scoutées aux plus jeunes.

Pour t'aider dans cette démarche, consulte le cahier *Zoom sur les relations extérieures* disponible en téléchargement sur www.lesscouts.be.



Tu peux mettre l'accent sur les similitudes entre le projet du propriétaire et les projets de l'unité.

- Une école accueille souvent les mêmes jeunes que ton unité. Présente le projet éducatif du scoutisme en montrant la complémentarité entre l'école et l'unité. Attention, le scoutisme ne se substitue pas au rôle de l'école.
- Lors de la discussion avec une fabrique d'église, tu peux mettre en avant la dimension spirituelle présente dans le scoutisme et les liens entre la paroisse et l'unité scoutée s'il y en a.
- Avec la commune, tu peux évoquer l'animation des jeunes, la participation à la vie de quartier, la volonté de créer de bonnes relations avec le voisinage, un bon moyen de faire grandir des citoyens impliqués...

Chacun fait de son mieux

Veille surtout à **ne pas discréditer d'autres organisations de jeunesse**. Tu disposes de suffisamment d'arguments pour présenter le scoutisme sans pour autant dénigrer les clubs de sport, la maison de quartier ou toute autre association proposant d'autres projets aux jeunes.

Jérôme, animateur d'unité à Rochefort (CH004)



Quelles ont été les démarches entreprises et les difficultés rencontrées ?

« Après avoir pris contact avec les sœurs de la communauté du Carmel, il a fallu négocier avec elles. En effet, elles ne voyaient pas forcément d'un bon œil qu'une unité scoutée s'installe à proximité de chez elles. Il a fallu les convaincre des bienfaits que pouvait apporter une unité. »

Quels ont été les arguments utilisés pour convaincre les sœurs de la communauté du Carmel d'accepter de laisser la ferme aux scouts ?

« Nous avons mis en avant la dimension spirituelle du mouvement, le projet scout qui est un projet basé sur l'Homme. On devait démontrer le bien-fondé de jeunes bénévoles proposant des activités à d'autres jeunes. Et si les réunions et activités peuvent amener quelques dérangements, ce n'est jamais que trois heures maximum par semaine. »





Prospecter

Pour se donner une chance de réussite, toutes les pistes sont bonnes à exploiter : transmettre un message aux parents, passer une petite annonce, en parler autour de soi, mettre une affiche chez le boulanger du quartier, rencontrer l'échevin de la Jeunesse, se tourner vers les clubs de sport, se renseigner auprès de la paroisse, contacter d'autres associations (club de belote, club de spéléologie...) ou toutes les possibilités que vous pourriez imaginer .

Un local d'unité peut prendre différentes formes : cela va du local prêté par l'école pour quelques heures par semaine au local construit par l'unité.

Historiquement, les partenaires les plus fréquents sont les églises (fabriques d'église ou ASBL paroissiales), les écoles et les communes. Ce sont donc les premières pistes à explorer. Mais, comme pour tout projet scout, la créativité peut être de mise et tu peux aussi explorer de nouvelles pistes.

Par exemple, une unité a trouvé son local dans les complexes d'un club de foot. N'hésite pas à essayer de tisser des contacts avec l'ensemble des clubs sportifs et autres dans ta région.

Visiter

Outre les critères définis au départ, il est nécessaire de poser quelques questions lors de la visite des lieux et de prendre note des réponses pour en parler en conseil d'unité. Tu peux également te munir d'un appareil photo ou d'une caméra.

Le staff d'unité peut créer une fiche de visite récapitulant les critères de recherche et les questions à poser au propriétaire. Ce pense-bête sera nécessaire à celui ou celle qui sera chargé de la visite.

Un modèle de fiche de visite est disponible en téléchargement sur www.lesscouts.be. Tu peux évidemment l'adapter en fonction des besoins de l'unité.



Un local partagé

Les collaborations sont une bonne piste à explorer. Vous partagez le loyer et vous représentez un groupe important dont la commune doit tenir compte. En cas de nécessité, vous représentez une force de négociation non négligeable par rapport au local. Différentes méthodes de recherche sont possibles : soit tu trouves un local déjà occupé et qui cherche un colocataire, soit tu t'associes avec d'autres pour chercher un local que vous pourriez partager.

Si toutefois le conseil d'unité opte pour un local partagé, il est indispensable de :

- se rencontrer ;
- établir un planning d'occupation des locaux ;
- créer une charte d'utilisation et d'entretien des locaux ;
- entretenir des liens avec les autres occupants ;
- respecter le matériel des autres et s'assurer que le vôtre le sera également ;
- voir le contrat de location ;
- définir les charges de chacun en fonction du temps d'occupation des locaux ;
- se renseigner sur les relations avec le voisinage.



Acheter un local

L'unité a réussi à mettre suffisamment d'argent de côté et souhaite ne plus dépendre du bon vouloir d'un propriétaire ? En plus, un beau petit local est mis en vente dans la localité ! Il est temps pour l'unité de devenir elle-même propriétaire.

Toutefois, une unité scout est une association de fait, dépourvue d'existence juridique. Or pour être propriétaire, il faut ce qu'on appelle une personnalité juridique. C'est pourquoi dans ce cas, il est nécessaire de créer une ASBL d'unité, qui a un statut juridique et peut donc être propriétaire.

En dehors du cas spécifique de l'acquisition d'un local par l'unité, il n'est pas utile pour une unité de se constituer en ASBL.

Faire construire

Si l'idée de construire son propre local est tentant, ne te lance pas non plus dans un projet dont l'unité ne pourrait pas assumer le budget, au risque de n'être plus qu'un groupe de recherche de fonds.

L'unité a trouvé un beau terrain et souhaite y construire un local (elle-même ou via une entreprise), deux possibilités :

- Le terrain appartient à l'unité (via une ASBL de gestion) : l'unité est propriétaire du local qu'elle aura construit.
- Le terrain appartient à un propriétaire privé : il faut conclure un contrat de longue durée (bail emphytéotique ou contrat de superficie). Dans ce cas, la constitution d'une ASBL d'unité n'est pas nécessaire.

Le service juridique du 21 est là pour aider ton unité dans les différentes démarches juridiques liées à l'achat ou la construction d'un local.

N'hésite pas à contacter le 21 au 02.508.12.00 ou lesscouts@lesscouts.be.



Patricia animatrice d'unité à Kain (ES013)

Comment vous êtes-vous dirigés vers la construction de ce local ?

« C'est le curé de la paroisse qui a proposé deux options : soit avoir un local dans la paroisse, soit construire le local sur un terrain de la paroisse. Suite aux discussions, nous nous sommes dirigés vers la construction d'un local. »

Quelles ont été les démarches entreprises et les difficultés rencontrées ?

« Nous avons d'abord formé une ASBL pour assurer l'aspect légal de l'occupation des locaux que nous allons construire.

Nous avons ensuite informé les parents du projet en leur envoyant un courrier et en les invitant à s'y impliquer.

Mais le processus étant lent, pour rassembler l'argent d'une part, et pour se mettre en ordre administrativement d'autre part, beaucoup de parents ont quitté l'aventure.

Pour l'instant, il s'agit de rassembler les sommes nécessaires à la construction, notamment par l'organisation du Festi'totem.

Précisons que nous avons reçu une somme de 40 000€ de la part de la paroisse.

S'il n'a pas fallu convaincre le curé, certaines personnes étaient sceptiques vis-à-vis du projet, jugé trop vaste. »



Le terme "**propriétaire**" est utilisé pour parler de l'interlocuteur avec lequel l'unité signe le contrat. En vérité, il y a très peu de cas où il s'agit d'un propriétaire en tant que personne physique. Il s'agit plus souvent d'une personne morale (ASBL, commune...) représentée par un délégué.

Unités occupant des locaux paroissiaux

Depuis 2012, la Loi et la Promesse sont dépourvues de références à Dieu. Il n'en reste pas moins qu'une unité scoutie garde une dimension spirituelle. Et une unité scoutie peut, si elle le souhaite, garder ses racines et liens historiques avec l'église catholique, et en particulier avec la paroisse à laquelle se rattache l'unité.

Pour favoriser ce lien, la Fédération propose un cadre de partenariat avec les paroisses afin de tisser des liens mutuels. Ce cadre vous permet de développer l'un de ces partenariats :

- L'unité est pleinement inscrite dans la dynamique paroissiale.
- L'unité demande à la paroisse de l'aider à nourrir son identité chrétienne.

- L'unité indépendante de la paroisse demande un partenariat afin de permettre aux jeunes qui adhèrent aux valeurs chrétiennes d'être accompagnés.
- L'unité et la paroisse n'ont pas de projet en commun mais s'offrent des services mutuels.

Ce n'est que via ce partenariat que peut s'inscrire l'occupation d'un local, assorti d'un contrat.

Cette démarche doit se faire en toute sincérité dans le respect des valeurs de la paroisse, et non uniquement guidé par l'opportunité d'avoir un local.

Pour t'aider, le kit TU *Un développement spirituel chrétien en partenariat* est disponible en téléchargement sur www.lesscouts.be.



La procédure sera similaire pour toute unité liée à un établissement d'une autre orientation spirituelle.

2 Poser des garanties

Posséder un local, c'est bien. Mais bénéficier d'une sécurité juridique quant à l'utilisation de ce local, c'est encore mieux. C'est savoir que l'unité ne risque pas d'être mise à la porte du jour au lendemain, par simple volonté du propriétaire.

L'autonomie de la volonté

Le principe de l'autonomie de la volonté signifie que les parties (le propriétaire du local et l'unité) sont libres d'inclure dans le contrat ce qu'elles souhaitent, pour peu qu'elles soient d'accord et que les articles ne contreviennent pas à une règle obligatoire. Très peu d'articles du Code civil sont obligatoires concernant les contrats d'occupation. Il est important de s'en souvenir lorsque l'on se met à discuter avec un propriétaire. Il s'agit de négocier afin que chacun y trouve son compte.

Les contrats d'occupation des locaux peuvent être très différents en fonction du propriétaire, du type et de l'état des locaux mis à disposition, de l'envie et du budget de l'unité. Pour arriver au contrat le mieux adapté à ta situation, le service juridique reste à ta disposition de la négociation à la conclusion du contrat en passant par sa rédaction.

Le bail

Le contrat de bail est un contrat par lequel une partie, appelée le **bailleur**, met à disposition de l'autre partie, appelée le **locataire**, un bien immobilier, en contrepartie d'une somme d'argent, appelée **loyer**.

Il y a donc deux éléments essentiels dans le contrat de bail :

- la mise à disposition d'un bien immobilier ;
- le loyer à verser par le locataire.

Dans ce type de relation, l'unité prend en charge l'entretien locatif, tandis que le propriétaire doit s'occuper des menus et gros entretiens. Bien sûr, cela peut être modifié (principe de l'autonomie de la volonté).

Lorsque le local est en bon état et que le prix est raisonnable, il est préférable de choisir le contrat de bail.

Le prêt

Le prêt est un contrat par lequel une partie, appelée le **prêteur**, met à disposition de l'autre partie, appelée **l'emprunteur**, un bien sans contrepartie financière. À charge de l'emprunteur de remettre le bien dans le même état qu'il l'a reçu.

Ce contrat est utilisé lorsque le propriétaire est d'accord pour mettre son bien à disposition gratuitement.



Le bail emphytéotique

En droit, celui qui construit sur le terrain d'autrui, construit pour autrui. Il en va de même pour celui qui modifie un bien qui ne lui appartient pas (la rénovation d'un immeuble, par exemple).

Pour renverser ce principe et donc pouvoir garder le bien que l'on a construit, il existe **le bail emphytéotique**.

Le bail emphytéotique est le contrat par lequel une partie, appelée **l'emphytéote**, reçoit un bien qu'elle peut améliorer. L'amélioration du bien peut vouloir dire la construction d'un local sur le terrain d'autrui.

C'est un contrat de longue durée (de minimum 27 ans à maximum 99 ans) qui sera utilisé lorsque :

- l'unité construit un local sur un terrain appartenant à la commune, par exemple ;
- l'unité doit faire de nombreuses rénovations afin de rendre le bâtiment utilisable.

Il faut également être attentif au sort des constructions en fin de contrat. Plusieurs cas peuvent se présenter et influencer le prix demandé (tout cela se négocie) :

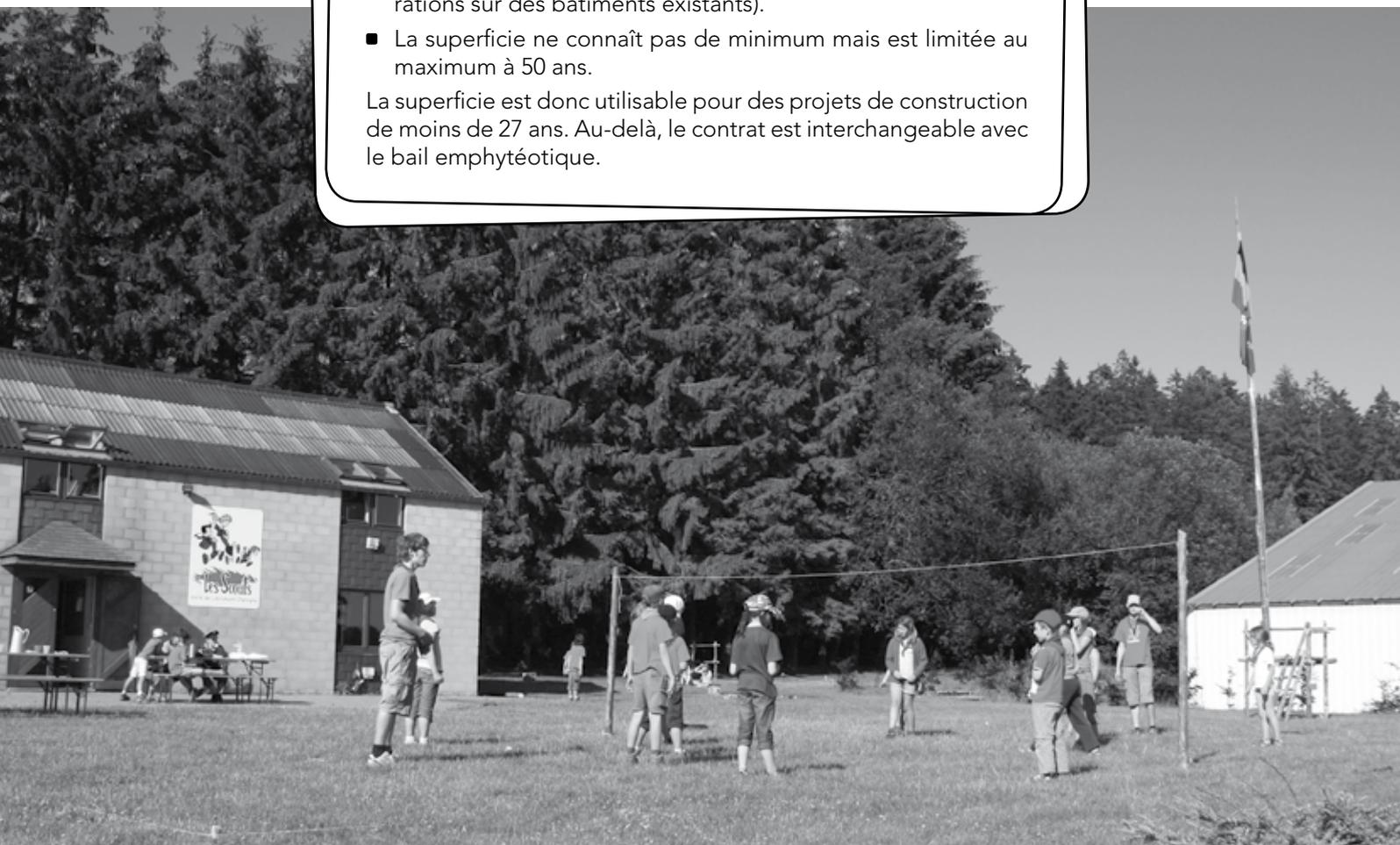
- Le propriétaire acquiert le local en fin de contrat moyennant une contrepartie (valeur du bien en fin de contrat). Il est légitime de payer un prix raisonnable pour le terrain.
- Le propriétaire acquiert le local en fin de contrat à titre gratuit. Il est légitime de demander un prix moindre pour l'occupation du terrain (un euro symbolique est possible).
- Le propriétaire demande que les constructions soient retirées à la fin du contrat. Il est légitime qu'il demande un prix raisonnable pour l'occupation du terrain.

Bien évidemment, il se peut que les situations se présentent différemment et que le prix soit d'un euro symbolique quelle que soit la situation.

La superficie est un contrat très similaire au bail emphytéotique à deux différences près :

- Le contrat ne porte que sur les constructions, ouvrages et plantations construits sur le terrain d'autrui (alors que le bail emphytéotique touche également les rénovations et améliorations sur des bâtiments existants).
- La superficie ne connaît pas de minimum mais est limitée au maximum à 50 ans.

La superficie est donc utilisable pour des projets de construction de moins de 27 ans. Au-delà, le contrat est interchangeable avec le bail emphytéotique.



Mise à disposition

Ici sont repris les contrats ne rentrant dans aucune autre catégorie, puisqu'ils répondent au principe de l'autonomie de la volonté. S'y retrouveront :

- l'occupation d'un local mais dont la contrepartie ne serait pas en argent mais la prise en charge de gros travaux ;
- la construction d'un local sur le terrain d'autrui mais de courte durée et ce à titre gratuit pour le terrain ;
- etc.

Joëlle d'Overijse (WL017) et Jérôme de Rochefort (CH004)



Quelles options de contrat ont été proposées ?

Joëlle : « Le contrat nous fut plus ou moins imposé, sur base d'un contrat de bail classique 3-6-9 (bail de location pouvant courir 3, 6 et 9 ans). Nous avons légèrement modifié certaines clauses afin de correspondre à la particularité de l'occupation par l'unité (puisque nous n'occupons le local que quelques heures par semaine) mais nous sommes restés dans un schéma classique. »

Quelles options de contrat ont été proposées ?

Jérôme : « Au départ, un contrat de location de courte durée nous a été proposé mais cela ne nous satisfaisait pas. Nous avons donc réussi à négocier un contrat de longue durée : le bail emphytéotique de 49 ans renouvelable. Celui-ci nous permettait de nous comporter comme un propriétaire, d'avoir une gestion libre du local. Nous pouvons dès lors rénover le local et récupérer une partie de cet investissement. »



Mises en contexte

CAS 1

La commune vient de rénover des locaux désaffectés. Ils sont neufs et prêts à l'usage.

Si les locaux sont prêts à l'usage et que la commune décide d'affecter le local pour la jeunesse, le contrat le plus avantageux pour l'unité est un **contrat de prêt à titre gratuit**. Vous pouvez cependant accorder de payer les charges.

CAS 2

Vous avez rassemblé assez de fonds, et l'unité possède dans ses contacts assez de corps de métiers bénévoles. Vous avez également un terrain sur lequel vous pouvez construire un local.

Pour pouvoir envisager la construction du local, vous devez conclure un **contrat de bail emphytéotique ou de superficie**. Vous pourriez donc construire sur le terrain d'autrui tout en gardant la propriété du local. Vous devrez prendre en charge l'entièreté des travaux, des rénovations et de l'entretien.

Attention, avoir son propre local est très attirant mais peut être couteux au final.

CAS 3

La fabrique d'église possède un local mais il est complètement insalubre.

Vous pouvez demander d'occuper le local gratuitement en échange de la rénovation de celui-ci. Vous n'avez pas de frais locatif ou éventuellement les charges mais vous remettez à neuf le local. Un **contrat de mise à disposition** reprenant les accords convenus sera la solution parfaite. Il faut aussi vérifier que ce contrat assure à l'unité le droit d'occuper les locaux pour une durée équivalente au montant investi dans les travaux.

CAS 4

La maison de repos possède un local dont elle n'a aucune utilité. Il s'agit ici de faire un **contrat hybride** entre le prêt, le partage et la location. Il faudra ainsi déterminer qui supporte les charges, qui occupe le local et quand...

Les points d'attention du contrat

Prix

Le prix est un point sensible dans la discussion. Il est rare de trouver des propriétaires acceptant de mettre leurs biens à disposition sans contrepartie financière. Attention de ne pas tout accepter, surtout si tu engages l'unité sur de nombreuses années. La problématique financière peut prendre le pas sur l'animation et transformer l'unité en groupe de recherche de fonds.

Le prix doit bien sûr être raisonnable par rapport au lieu loué et à la fréquence d'utilisation.

Lieux mis à disposition

Il s'agit de bien définir les lieux que l'unité peut utiliser. Outre les locaux, l'unité peut-elle utiliser le jardin de la propriété ? Peut-elle utiliser les toilettes et les douches ? Le local est-il partagé avec d'autres (voir ci-contre horaires d'utilisation) ?

Bien définir les lieux mis à disposition, c'est éviter que le propriétaire vous reproche d'avoir fait usage de lieux "interdits".

Absence d'état des lieux

Pense à faire un état des lieux avec le propriétaire. Sinon, les dégâts déjà présents lorsque vous avez pris possession du local risquent de retomber sur le dos de l'unité.

Charges

Les charges d'électricité, de chauffage et d'eau sont également à prendre en compte. Puisque l'unité n'utilise pas le local de manière journalière, il est important de savoir comment seront calculées les dépenses énergétiques. Attention à ce que les charges de l'ensemble du bâtiment ne vous soient pas facturées. Pour cela, il est possible de mettre des compteurs séparés pour le local. Il est également possible, par exemple pour les locaux partagés, d'établir des sommes forfaitaires.



Absence de motif de rupture

L'absence de motif de rupture donne le droit au propriétaire de vous mettre à la porte selon son bon vouloir.

Horaires d'utilisation

Si le local est partagé, il faudra définir un horaire d'utilisation que chacun devra respecter ou établir un calendrier avec des plages horaires à réserver (utilisation exclusive, utilisation partagée, horaire, utilisation nocturne).

Il s'agit aussi de définir la possibilité d'utilisation du local en soirée, à quelle fréquence et ce que l'on peut y faire. Cela te permet d'expliquer à tes animateurs pourquoi ils ne peuvent pas utiliser le local en dehors des horaires prévus pour les réunions et les animations.

Délai de préavis

Le délai de préavis est le délai prévu entre l'annonce de la rupture du contrat et la rupture effective. Essaie de le prévoir le plus long possible, pour autant que le propriétaire soit d'accord.

En cas de problème, l'unité disposera de suffisamment de temps pour trouver un nouveau local. Néanmoins, dans un souci d'équité, il faut respecter la volonté du propriétaire. Celui-ci ne souhaitera pas faire durer le contrat trop longtemps si les raisons de la rupture sont justifiées. Une durée comprise entre 6 et 12 mois semble raisonnable.

Absence de préavis

S'il n'y a pas de préavis prévu au contrat, ou si son délai est trop court, l'unité risque de se retrouver à la rue sans plan de secours.

Rupture de contrat

Un contrat étant une décision bilatérale, il ne peut être rompu que sur décision des deux parties.

Par contre, une rupture unilatérale peut être aménagée par les parties. Il faudra citer les raisons pouvant amener une rupture (par exemple, le fait que l'unité ne soit plus affiliée à la Fédération) et un délai de préavis permettant à l'autre partie de se retourner (dans la plupart des cas, trouver un nouveau local).

Sous-locations

Parfois, pour couvrir les frais occasionnés, une unité est tentée de sous-louer son local pour des week-ends, TU...

Diverses modalités devront être prévues dans le contrat :

- accord préalable ou non ;
- le type d'activités permises (hike, CU, soirée...);
- la fréquence ;
- etc.

Problème

Les sous-locations augmentent la fréquentation du local et peuvent causer des désagréments au voisinage. S'ensuivrait une plainte qui conduirait à la fermeture du local.

Il est plutôt conseillé d'éviter cette pratique ou d'y avoir recours occasionnellement, par exemple pour les camps.

Location du local comme endroit de camp

En période de camp, la mise en location des locaux scouts pour d'autres unités est fortement recommandée. En effet, vu le nombre de sections et d'unités, il est parfois difficile de trouver un endroit de camp libre et à prix modique.

Note que la Région wallonne octroie le label *Atouts Camps* aux endroits accueillant des camps selon plusieurs critères. Ces derniers concernent les conditions d'hygiène, de sécurité, de location (le rapport qualité/prix) et la politique de gestion des déchets adoptées par le propriétaire.

Si toutes les conditions sont remplies, l'endroit de camp reçoit le label délivré par *Atouts Camps* et est reconnu par la Région wallonne et les organisations de jeunesse comme étant un emplacement de qualité. *Atouts Camps* organise alors la promotion des endroits de camps labellisés via différents canaux dont notamment les sites internet : www.atoutscamps.be et www.votrecamp.be.

Le label *Atouts Camps* permet également l'obtention de subsides pour améliorer la sécurité et l'hygiène.

Tu trouveras toutes les informations nécessaires sur le site www.atoutscamps.be.



Prise en charge des travaux

Un local demande toujours de l'entretien, des petits et/ou gros travaux. Le contrat de location établit qui prend en charge quels types de travaux.

L'usage veut que le locataire prenne les petits travaux locatifs à sa charge tandis que le propriétaire s'occupe des gros travaux d'entretien.

Mais le principe de l'autonomie de la volonté peut changer cela. Il pourrait ainsi être demandé à l'unité de prendre en charge tous les travaux en contrepartie des charges que le propriétaire acceptera de payer.

Il est donc important de savoir quels travaux vous devez payer et lesquels seront à charge du propriétaire.

Vous devez aussi établir si vous devez informer et/ou obtenir l'accord du propriétaire pour effectuer des travaux.

Absence d'accord avec le propriétaire

Lorsque le propriétaire n'a pas donné son accord et que l'unité a tout de même effectué les travaux, il vous sera demandé d'effacer les travaux effectués et de remettre le bien en état.

À charge du propriétaire

- les réparations et l'entretien extérieur (toiture, façade, cheminée, peinture des châssis, balcons...)
- grosses réparations et entretien des canalisations
- grosses réparations des conduites d'eau, de gaz et d'électricité
- entretien des gouttières
- etc.

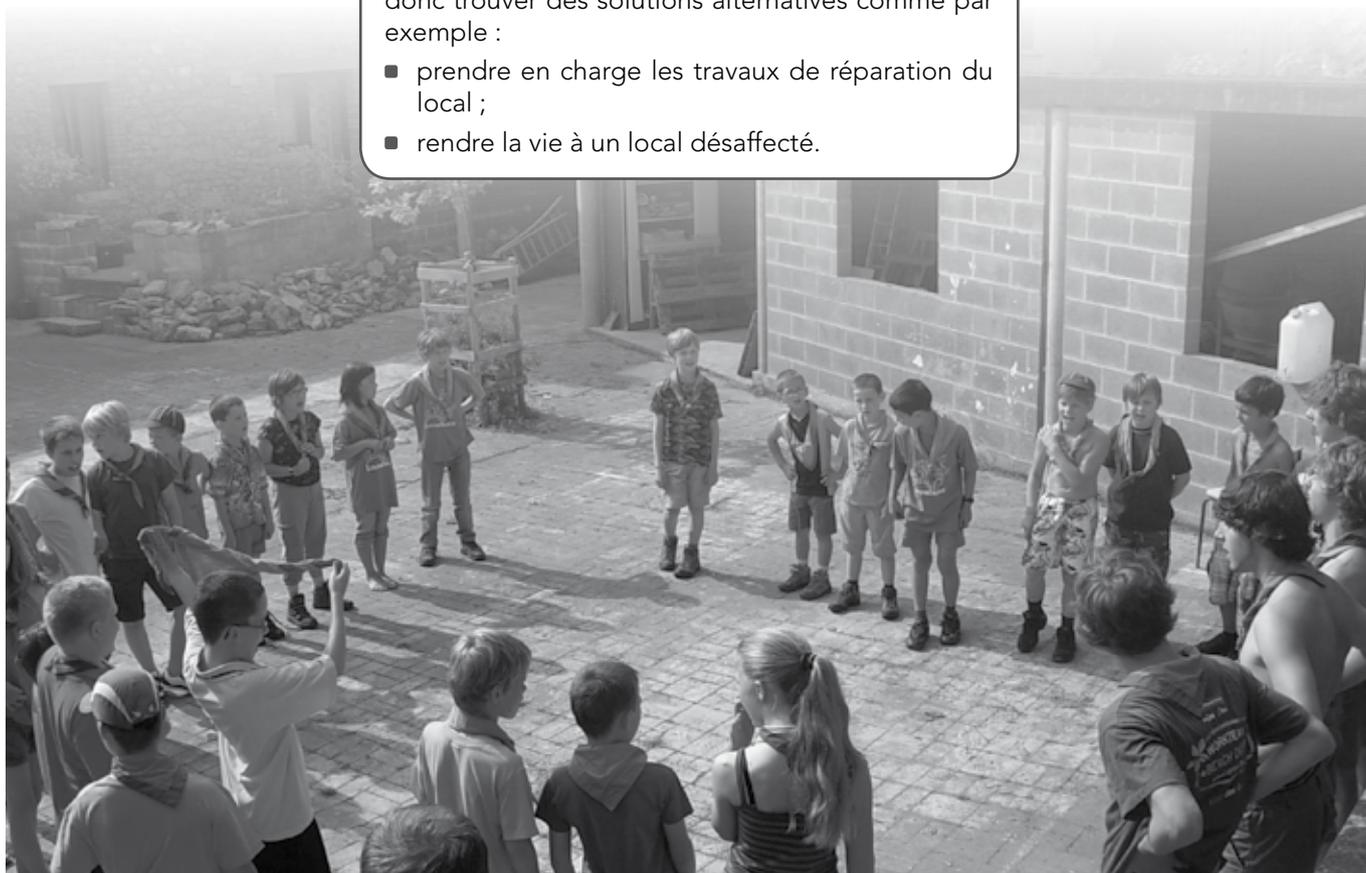
À charge de l'unité

- entretien des portes et fenêtres
- remplacement des fusibles, interrupteurs
- entretien des escaliers
- entretien des sanitaires
- remplacement de la plomberie
- etc.

Les alternatives au loyer

Le paiement d'un loyer est souvent une charge supplémentaire assez lourde pour une unité. Il faut donc trouver des solutions alternatives comme par exemple :

- prendre en charge les travaux de réparation du local ;
- rendre la vie à un local désaffecté.



Généralité sur les ASBL

Une Association sans but lucratif est une organisation qui ne se livre pas à des opérations industrielles ou commerciales et qui ne cherche pas à procurer à ses membres un gain matériel.

Il s'agit d'un groupement de personnes poursuivant un objectif commun, autre que l'enrichissement. Cet objectif commun sera défini dans les statuts qui fixent le but social et la manière de fonctionner de l'ASBL.

Une ASBL est ce que l'on appelle une personne morale. C'est un groupement de personnes doté de la personnalité juridique comme une personne physique (= un être humain).

Cette personnalité juridique permet notamment d'ester en justice et d'acquérir des biens meubles ou immeubles, au nom de l'association et pas au nom de ceux qui la représentent.

Le fonctionnement d'une ASBL se fait au travers de deux organes :

- une assemblée générale rassemblant tous les membres, et qui a les pouvoirs les plus étendus ;
- un conseil d'administration se composant de trois administrateurs élus parmi les membres et possédant un pouvoir de gestion quotidienne.

Une ASBL d'unité n'est strictement nécessaire que dans le cas où l'unité souhaite devenir propriétaire de son local. En effet, si l'unité ne possède pas de personnalité juridique, c'est soit la personne qui a conclu la vente (souvent l'animateur d'unité) qui devient propriétaire du local, soit les personnes qui font partie de l'unité au moment de la vente.



Les statuts-type

Afin de soutenir les unités qui ont besoin de se constituer en ASBL, la fédération propose des statuts-type définissant un cadre commun pour toutes les unités désireuses d'obtenir une personnalité juridique.

Ces statuts-type sont rédigés afin d'assurer un contrôle du conseil d'unité sur l'ASBL. Une série d'article assurent ce contrôle.

ART.3 « L'ASBL n'a pour but que le soutien matériel et financier de l'unité. Elle ne peut avoir aucune décision quant à l'animation. »

ART.6 « L'assemblée générale et le conseil d'administration doivent être composés majoritairement de membres du conseil d'unité. »

ART.7 « L'exclusion d'un membre faisant partie du conseil d'unité ne peut se faire qu'avec le consentement du conseil d'unité. »

ART.13 « L'assemblée générale exécute les missions confiées par le conseil d'unité. »

ART.16 « Une procuration d'un membre issu du conseil d'unité ne sera donnée qu'à un membre également issu du conseil d'unité. »

ART.19 « Une délibération ne sera déclarée valable que si le quorum en présence compte au moins une moitié de membres issus du conseil d'unité. »

ART.25 « Le conseil d'administration ne peut statuer que si la moitié des administrateurs présents sont animateurs dans l'unité. »

« En cas de liquidation, le liquidateur sera nommé par la fédération. »

En effet, le règlement fédéral prévoit que les biens d'une unité dissoute reviennent vers la Fédération qui les garde, pour les réaffecter à l'unité qui renaîtrait, ou pour une unité qui serait créée dans la même région.

ART.37 « La dissolution de l'unité entraîne la dissolution de l'ASBL. »

La Fédération des Scouts doit donner son approbation pour que l'ASBL puisse être constituée.

La Fédération vérifie de cette manière que le conseil d'unité est suffisamment représenté dans l'ASBL.

L'ensemble de ces articles ne doivent pas obligatoirement être utilisés simultanément, certains peuvent être modifiés, tant qu'il reste suffisamment de garanties de l'implication du conseil d'unité dans l'ASBL.

3 Gérer son local

Pour pérenniser le local, il faut que sa gestion soit optimale. Aucun contrat n'offre de protection contre les conflits de voisinage, l'intervention de la police, un propriétaire mécontent qui menace d'expulsion, ou un local en désordre qui crée des tensions entre sections ou animateurs ! Mais certains gestes, attitudes, et décisions peuvent grandement aider à une occupation calme et sereine du local.

Entretien quotidien

Le local est l'endroit où se déroulent les réunions et où s'organisent des activités. Il se doit donc d'être agréable et sécurisé.

C'est aussi la vitrine de l'unité, et à ce titre, il doit être présentable.

Si le local est partagé entre sections ou avec d'autres mouvements, il est important de privilégier le respect mutuel et de ne pas laisser le local déperir. Pour cela, sensibilise les scouts et les animateurs pour qu'ils se sentent responsables du local et en prennent soin.

Par exemple, vous pouvez définir ensemble, en conseil d'unité, un règlement d'ordre intérieur, ou une charte d'utilisation.

Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur ne doit pas être un ensemble de normes imposées à tous.

Les membres de l'unité adhéreront plus volontiers à ces règles si celles-ci sont construites ensemble, afin que chacun puisse y apporter son avis et comprendre pourquoi elles ont été adoptées.

Ces règles ne sont bien sûr pas immuables et elles doivent pouvoir être revues lorsque c'est nécessaire.

Le même type de document peut être utilisé en cas d'utilisation partagée des locaux. Il s'agira de décider ensemble de la manière dont chacun usera des biens, dans le respect des autres.



Relations extérieures

La gestion d'un local implique non seulement des contacts avec le propriétaire, mais également avec le voisinage.

Soigner **ses relations** avec les riverains, c'est éviter les conflits qui risquent de mettre en difficulté l'unité et lui faire perdre le local. De plus, ces frictions peuvent mettre à mal la qualité de l'animation scout.

Plusieurs techniques peuvent être envisagées, seule ou combinées.

Organiser des rencontres

Même si l'unité est déjà installée depuis longtemps, un changement de staff est un moment propice à une rencontre avec les voisins. Cela permet d'éviter les sempiternelles « *ceux-là, on ne les connaît pas, on ne leur fait pas confiance...* ».

Par exemple :

- Organiser une rencontre en invitant l'ensemble des voisins à une activité ou une veillée.
- Rencontrer individuellement les voisins les plus proches.
- Ouvrir son local et inviter les voisins.

Outil de présentation

Créer un support de présentation de l'unité peut s'avérer très utile et efficace. Réfléchissez en conseil au type de support et à ce que vous souhaitez y véhiculer :

- un flyer simple avec les coordonnées de l'unité ;
- une affiche reprenant les principaux points de la méthode scout ;
- un folder complet et détaillé ;
- etc.

Tu trouveras toutes les informations nécessaires à la confection d'outils de présentation dans le cahier *Zoom sur les relations extérieures*, disponible sur www.lesscouts.be ou via www.lascouterie.be.



Prévention

Toute utilisation qui sortirait du cadre normal du scoutisme (une soirée, un week-end, un hike...) doit être signalée aux voisins les plus proches par le biais d'une lettre ou d'une petite visite.

N'oublie pas qu'il est possible que le contrat prévoit un accord préalable du propriétaire lorsqu'il s'agit d'une activité sortant du quotidien scout.

Ce genre de prévention te permettra également de rappeler à tes animateurs qu'une utilisation abusive du local en soirée risque de porter préjudice à l'unité. Bien sûr, une réunion pour l'organisation des activités doit rester possible.

Entretenir les relations avec le propriétaire facilite le dialogue et permet de mettre à plat certains conflits. Une réunion une fois par an, dans un cadre amical permet de renforcer les liens, de comprendre certaines attitudes et de créer un partenariat. Il ne faut ni forcer ni négliger le contact. Cela améliorera également l'image que le propriétaire se fait de l'unité.

Quelques gestes de savoir-vivre permettront d'éviter des petits désagréments qui pourraient créer des tensions, voire des conflits de voisinage :

- un bonjour aux voisins lorsqu'on les croise ;
- faire attention sur le parking à ne pas faire trop de bruit au démarrage ;
- ne pas claquer les portes ;
- des « au revoir » discrets ;
- prévenir les voisins si l'on risque d'être un peu bruyant.



Gestion de conflit

Malgré les précautions, des conflits peuvent naître avec des voisins ou le représentant du propriétaire. Plusieurs techniques peuvent être adoptées pour régler les problèmes de manière pacifique :

- **Un dialogue franc et ouvert** afin d'expliquer le problème avec le voisin. Cela n'est possible que si les deux parties sont ouvertes au dialogue et souhaitent trouver une solution commune.
- **Faire appel à ton équipe fédérale.** N'étant pas directement impliquées, ces personnes peuvent expliquer avec le recul nécessaire quels sont les missions et les bienfaits de l'unité.
- De plus en plus de communes organisent des **services de médiation de quartier** pour régler les problèmes de voisinage. Les membres de ces services reçoivent des formations en gestion de conflits et possèdent les aptitudes et la neutralité nécessaires pour pouvoir mettre les parties autour de la table et trouver une solution satisfaisante.

Sécurité

Comme exposé en début de cahier, il n'existe ni de définition légale d'un local scout, ni de textes législatifs quant aux mesures de sécurité à adopter dans un local scout. Seul le bon sens prévaut ici.

- les petites attentions, comme ne pas laisser les bonnes de gaz à l'intérieur, ne pas utiliser un poêle à bois obsolète... ;
- faire réviser la chaudière au gaz ;
- sécuriser le circuit électrique ;
- installer des extincteurs fonctionnels ;
- veiller à libérer les éventuelles sorties de secours.



Subside de sécurisation des locaux

Depuis 2008, plusieurs appels à projets ont été lancés par la Fédération Wallonie-Bruxelles pour la sécurisation des locaux. Ces subsides sont répartis en priorité, de la sécurisation des personnes (incendie et bâtiment) à la sécurisation des biens, en passant par la qualité de l'accueil en ce qui concerne l'hygiène et l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite.

Les appels à projet se font via un formulaire. La demande doit s'accompagner de devis justifiant le montant et être envoyée à la Fédération des Scouts.

Celle-ci vérifie les dossiers et aide les unités à les compléter. Une fois la décision de la Fédération Wallonie-Bruxelles arrêtée, les unités bénéficiaires reçoivent 90% de la somme allouée.

Les 10 derniers pourcents sont versés une fois que l'unité aura prouvé qu'elle a effectivement effectué les travaux, et ce à l'aide des factures.

Ces subsides concernent bien la sécurisation et non la rénovation d'un local.

Lexique

Fabrique d'église

Les fabriques d'église ont pour mission de veiller à l'entretien et à la conservation des temples, d'administrer les biens et les fonds affectés à l'exercice du culte, d'assurer l'exercice du culte et le maintien de sa dignité, de rechercher les moyens nécessaires à la réalisation des missions qui lui sont confiées par l'ASBL paroissiale.

ASBL paroissiale

Regroupe les paroisses d'un même doyenné afin d'en gérer les biens. Ces ASBL sont propriétaires des immeubles des paroisses.

Contrat

Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent (les parties aux contrats), envers une ou plusieurs autres personnes à donner, à faire ou ne pas faire quelque chose.

Pour qu'un contrat soit valablement formé, il faut une intention juridique, un accord de volonté des parties et que les conditions de validité soient respectées.

Conditions de validité

Il s'agit du consentement, de la capacité, l'objet, la cause et la conformité aux bonnes mœurs et à l'ordre public.

Partie aux contrats

Les parties sont toutes les personnes qui s'engagent dans le lien contractuel. Il s'agit dans le cas qui nous intéresse du propriétaire du local et de l'unité.

Bail

Le bail est un contrat par lequel une partie appelée le bailleur met son bien à l'usage d'une autre partie appelée le locataire, contre le paiement d'une somme d'argent.

Prêt

Le prêt est un contrat par lequel une partie appelée le prêteur met son bien à l'usage d'un autre et ce, à titre gratuit.

Bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est un droit réel, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui en contrepartie du paiement d'une redevance annuelle, soit en argent soit en nature, et cela en reconnaissance de son droit de propriété.

La durée du bail emphytéotique est de minimum 27 ans et maximum 99 ans.

L'objectif principal de ce bail est de permettre au propriétaire de valoriser son bien, en permettant au bénéficiaire d'y réaliser divers investissements avec pour seule restriction d'éviter la diminution de la valeur du bien.

Superficie

La superficie est un droit réel, qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui. Il vient renverser le principe de droit que le propriétaire du sol est toujours propriétaire de ce qui est construit ou planté dessus.

Ce droit est limité à 50 ans maximum (sauf renouvellement).

Personne morale

Groupement de personnes qui possède les attributs de la personnalité juridique à l'instar d'une personne physique (= être humain). Elle peut agir, c'est-à-dire ester en justice, et acquérir des biens, comme une personne physique indépendamment des membres qui la composent.

Ainsi, les biens qu'elle acquiert, sont sa propriété propre, sans qu'un membre ne puisse revendiquer un quelconque droit.

Patrimoine

Le patrimoine regroupe l'ensemble des droits, biens et obligations d'une personne (physique ou morale). Le patrimoine comporte un actif et un passif. L'actif se compose des créances et des biens (biens meubles, biens immeubles) et le passif de l'ensemble des dettes de la personne.

Trouble de voisinage

Entre voisins, il est normal de supporter un minimum de désagréments. Le trouble de voisinage est le désagrément qui deviendrait anormal à supporter. Cette notion est appréciée par le juge au regard de la situation de fait.

Par exemple, le tapage nocturne qui surviendrait une fois sur cinq ans ne sera pas considéré comme un trouble de voisinage, puisque pas anormal. Le tapage nocturne qui surviendrait tous les weekend-ends serait considéré comme un trouble de voisinage.

Tapage nocturne

Le tapage nocturne est défini par le code pénal mais réglementé par les communes ; les horaires peuvent donc varier. Il est souvent entendu que les heures de calme doivent débuter vers 22h pour se terminer entre 6 et 8 heures du matin en fonction de la commune.

Nouvelle loi communale

La nouvelle loi communale est une loi qui donne des compétences étendues aux communes. Il reviendra aux communes de régler notamment les problèmes d'ordre public.

Ordre public

L'ordre public tel qu'entendu vise la sécurité, la tranquillité et la sécurité publique. Il relève de la compétence des communes de prendre les mesures adéquates pour préserver l'ordre public. Une commune peut exiger, par exemple, un couvre-feu sur une période et pour une tranche d'âge déterminée ou fixer certaines normes de sécurité qui lui sont propres (exiger un nombre déterminé d'extincteurs dans un bâtiment, par exemple).

Il est donc important de se tenir au courant des décisions prises par le conseil et le collège communal.

