

ONTWERPOVEREENKOMST MET BETREKKING TOT DE TOEKENNING VAN HET RECHT VAN DOORGANG

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Het OCMW van de Stad Brussel**, vertegenwoordigd door zijn Adviseur Sociale Actie in wiens naam mevrouw Karine LALIEUX, Voorzitster en mevrouw Carine ELST, Algemeen-Secretaris, Hoogstraat 298A te 1000 Brussel, optreden

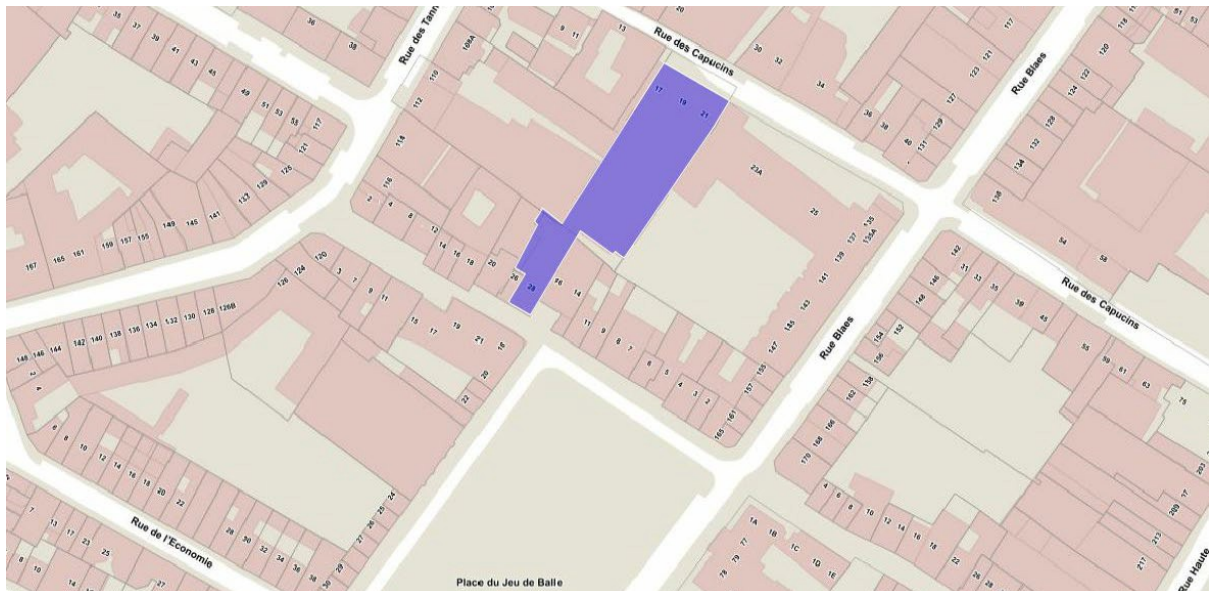
Hierna genoemd “DE EIGENAAR”

2. De Stad Brussel, hier vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, in wiens naam de heer Khalid Zian, Schepen, en Luc SYMOENS, Stadssecretaris, optreden in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van **die niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een maatregel van algemeen toezicht, (enkel indien de handtekening plaatsvindt na de toezichtstermijn)**

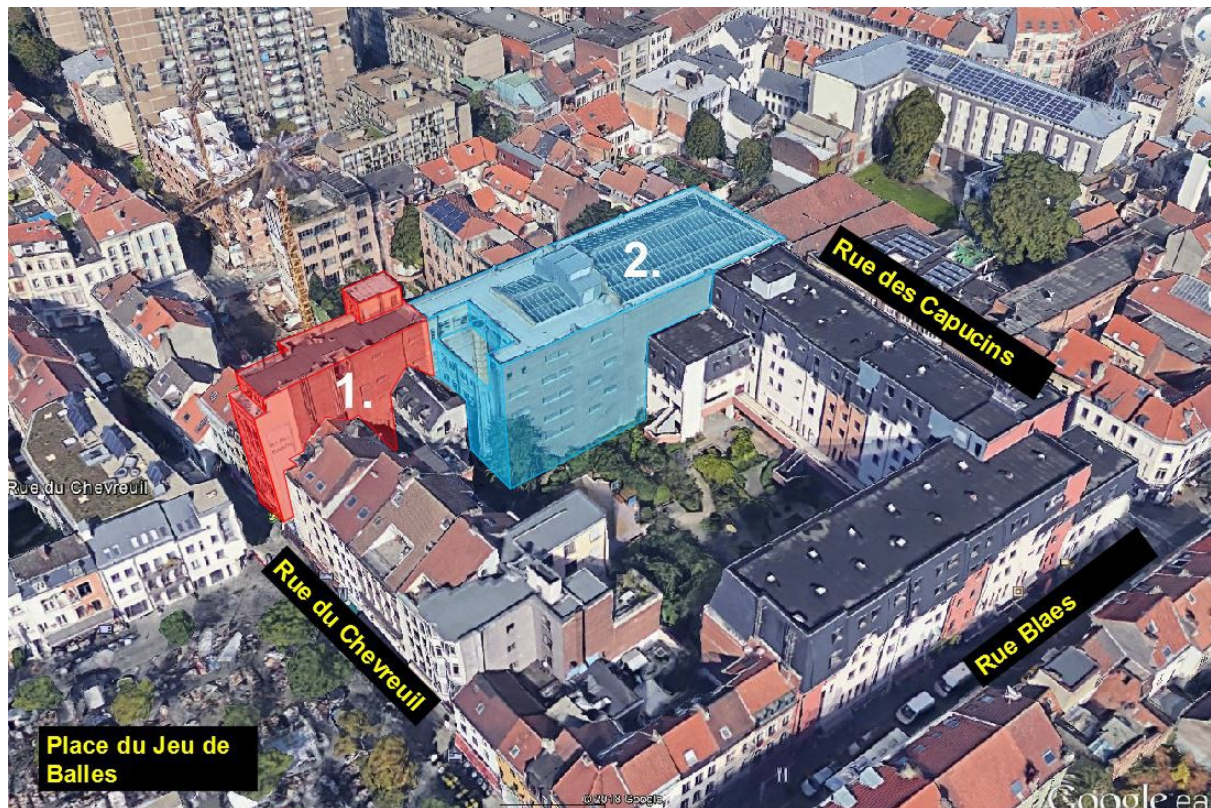
hierna “DE STAD” genoemd;

VOORWOORD

De Baden van het Centrum zijn in de jaren ‘50 aangelegd door de Stad Brussel om te beantwoorden aan de groeiende behoefte aan sportinfrastructuur in die tijd. Dit gebouw, dat in de lengte is gebouwd, loopt door het volledige eilandje dat zich bevindt tussen de Reebokstraat (op de hoek met het Vossenplein) en de Kapucijnenstraat.



Het gebouw bestaat uit twee delen: Een deel dat voornamelijk is bestemd voor de administratie (1) aan de voorkant (gevel Reebokstraat 28), en de sportinfrastructuren (baden, kleedhokjes,...) (2) aan de achterkant (Kapucijnenstraat 19). Het is over dit tweede deel dat er sprake zal zijn in deze overeenkomst.



Het gebouw in zijn geheel maakt het voorwerp uit van een klasseringsbesluit van 6 mei 2010 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als unieke historische getuigenis in zijn genre.

In een verslag van 23 februari 2006 wees de DBDMH echter op de noodzaak voor de Stad Brussel om twee veilige evacuateroutes te voorzien, één bestemd om het administratieve gedeelte van het gebouw te laten leeglopen naar de ingang vooraan, en een andere om het gedeelte “baden” te laten leeglopen naar de straat achteraan.

De twee voorziene evacuateroutes draaien elk rond een eigen trappenhuis.

Het voorste deel van het gebouw (1 – gelegen aan de Reebokstraat) wordt bediend door het hoofdtrappenhuis van de baden, en door de gang aan de ingang. Momenteel is dit de enige volledig functionele evacuateroute.

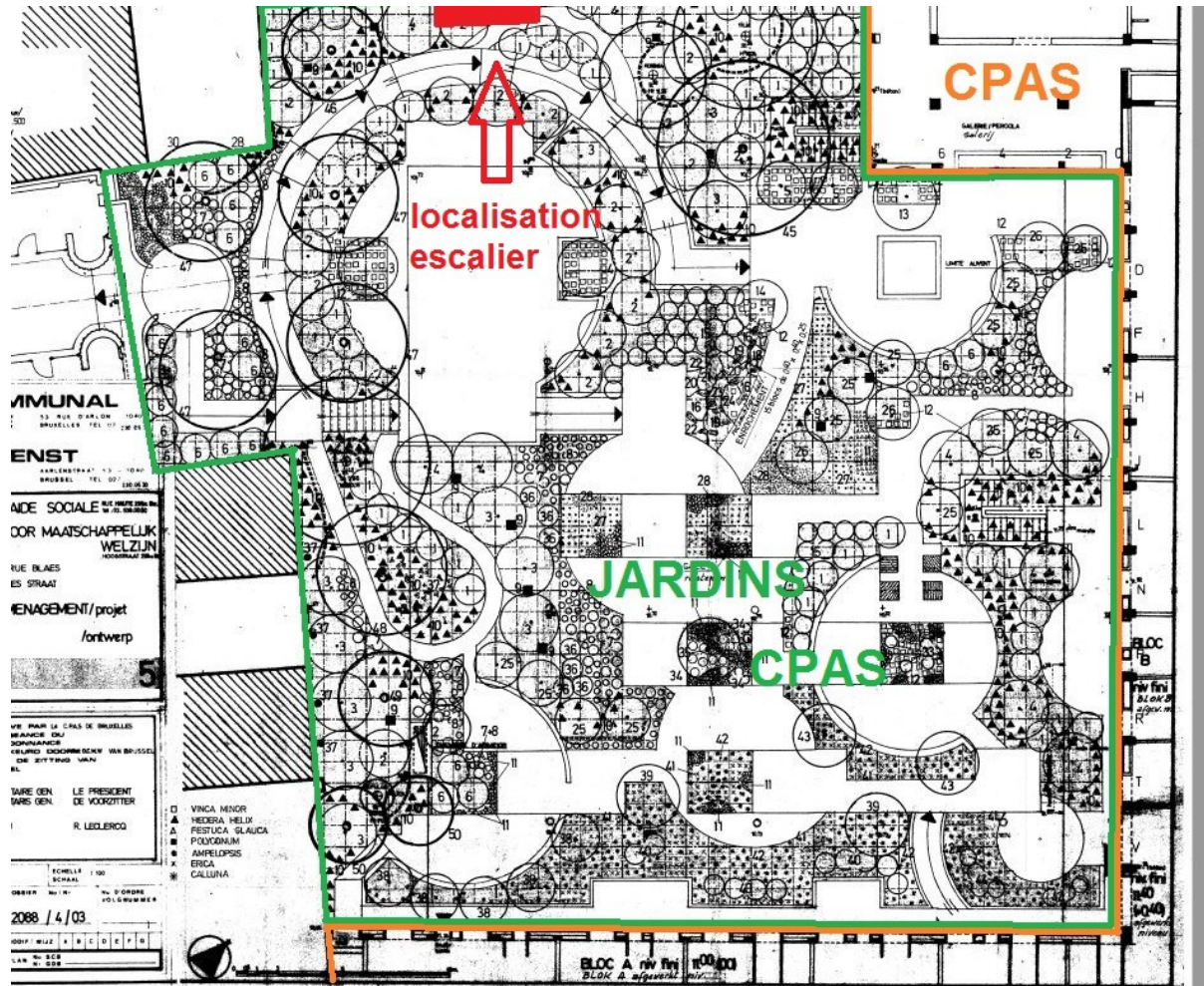
Het achterste deel van het gebouw (2 - gelegen aan de Kapucijnenstraat) beschikt eveneens over een eigen trappenhuis, dat zich langs de gevel bevindt die grenst aan de Residentie Sint-Geertruide. Om redenen die samenhangen met het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw, begint dit trappenhuis pas op de eerste verdieping. Er bestaat tevens een evacuatiegang via het gelijkvloers die naar de achteruitgang leidt, maar die bevindt zich langs de tegenovergestelde gemeenschappelijke muur, en dus moet men door het hele gebouw (geklasseerd als historisch erfgoed) in de lengte lopen om die te bereiken, wat niet ideaal is in geval van evacuatie.

Deze overeenkomst kadert binnen deze problematiek. Door een recht van doorgang te scheppen wordt de evacuatie mogelijk van het achterste gedeelte van het gebouw van de Baden van het Centrum via de tuinen van de Residentie Sint-Geertruide.

Aangezien het trappenhuis van het achterste gebouw zich tegen de aanpalende zijgevel bevindt (langs de tuinen van de Residentie Sint-Geertruide, eigendom van het OCMW van Brussel), is het technisch mogelijk om de gemeenschappelijke muur onderaan de trappen te openen zodat de evacuateroute

wordt omgeleid naar de aangrenzende tuinen, via een metalen noodtrap die tegen de (vermoedelijke) gemeenschappelijke muur wordt geplaatst.

De evacuatie van het achterste deel van het gebouw (gelegen aan de Kapucijnenstraat 19) zou dus gebeuren via de tuinen van de Residentie Sint-Geertruide (eigendom van het OCMW van Brussel).



WORDT HET VOLGENDE UITEENGEZET:

Het OCMW van Brussel verklaart de enige eigenaar te zijn van het perceel dat op het kadastraal plan staat vermeld onder referentie: Gemeente Brussel, 9^{de} divisie, Sectie K, Perceel 1060f

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

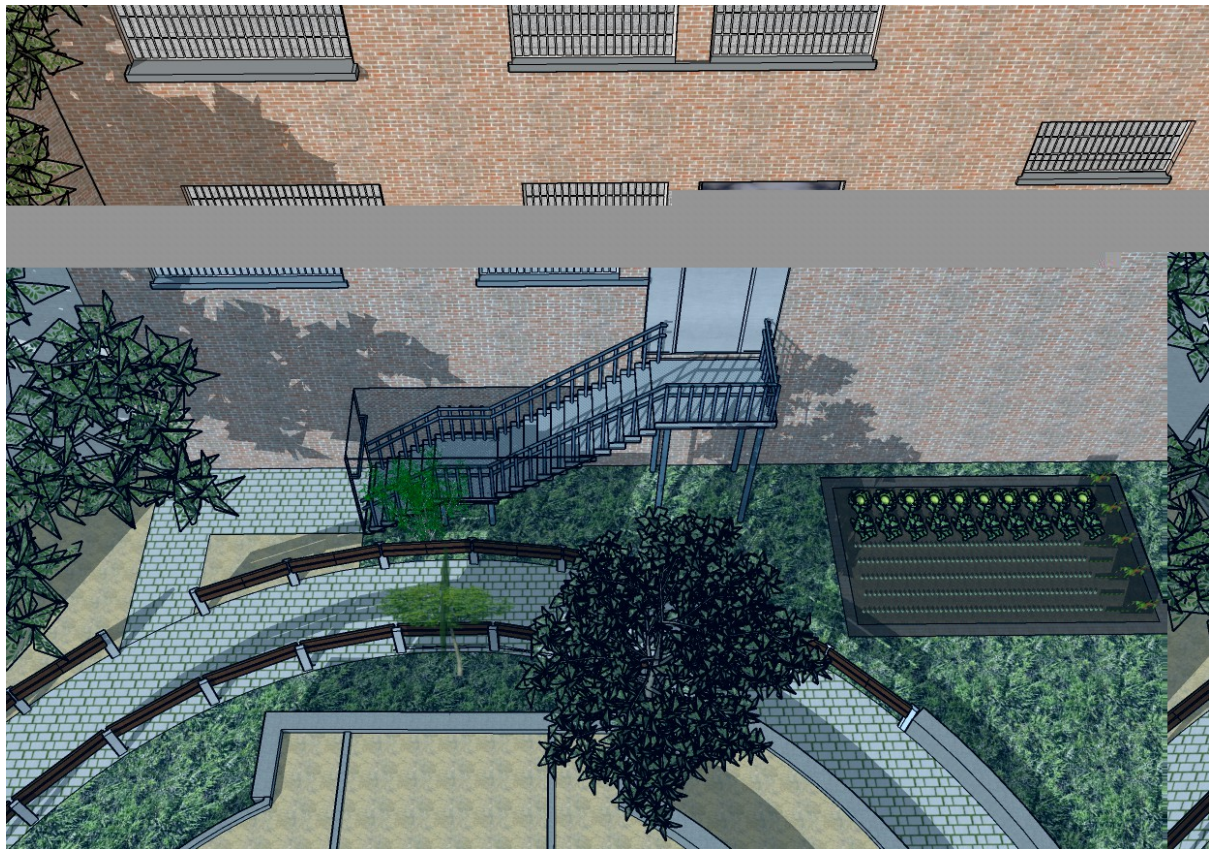
TITEL I: VESTIGING VAN HET RECHT VAN DOORGANG EN UITVOERING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (UNIEKE VERGUNNING)

ARTIKEL 1: VESTIGING VAN HET RECHT VAN DOORGANG

De evacuatie van het deel gewijd aan de Baden en dat uitgeeft op de Kapucijnenstraat 19 zou mogelijk zijn, mits het verkrijgen van de gepaste toelatingen (unieke vergunning, meer bepaald: advies DBDMH, KCML, DPC, enz...), door het vergroten van een van de raamopeningen van de zijgevel van de Baden en door het plaatsen van een rechte metalen trap om het hoogteverschil op te

vangen van drie meter tussen de vloer van de 1ste verdieping van het zwembad en de tuinen van de residentie, zoals hieronder weergegeven:





Het OCMW van Brussel en de Stad vestigen een eeuwigdurend recht van doorgang op het terrein waarvan de beschrijving en de modaliteiten hieronder worden vermeld:

Dienstbaar erf, deel uitmakend van het goed gelegen Kapucijnenstraat 23a, toebehorend aan het OCMW van Brussel (hierboven omschreven).

Het recht van doorgang wordt gevestigd door het plaatsen van een trap in een gebied met gazons langs het cirkelvormige pad rond de petanquebaan. De bestudeerde ontwerpen hebben geen gevolgen voor de huidige groentetuin of de promenade die gevormd wordt door een cirkelvormig pad.

De onderkant van de trap zal verbonden zijn met deze promenade door een reeds bestaande opening in de houten omheining. Het bouwwerk zal de nodige afstand houden van de bestaande voorzieningen, meer bepaald de hoge boom in de hoek van de tuin, en zal geen belemmering vormen voor het zonlicht in de gebouwen.

Het gaat om:

OCMW van Brussel

Een strook terrein, voorwerp van het recht van doorgang, met een oppervlakte van 18 centiaren, gelegen Kapucijnenstraat 23a, 1000 Brussel, vermeld op het kadastraal uittreksel Gemeente Brussel, 9de divisie, sectie K, perceel 1064f

Heersend erf, de parcelen toebehorend aan de Stad Brussel, hieronder uitgebreid omschreven:

Stad Brussel

Een onroerend geheel, gelegen Reebokstraat 28/Kapucijnenstraat 23a - 1000 Brussel, kadaster Gemeente Brussel, 9de divisie, sectie K, perceel 1058f, voor een totale oppervlakte van 15a 27ca.” (volgens het bijgevoegde uittreksel van de kadastrale legger)

Voormelde erfdienstbaarheid vormt een reëel en eeuwigdurend recht;

- het recht van doorgang wordt toegestaan om niet;
- Het onderhoud van het voorwerp van de erfdienstbaarheid valt ten laste van de Stad Brussel;
- De erfdienstbaarheid is uitsluitend bestemd voor de doorgang van voetgangers;
- Het zal niet mogelijk zijn om binnen te komen in het gebouw van de Baden van Brussel via de erfdienstbaarheid.
- De erfdienstbaarheid mag enkel worden gebruikt ingeval van evacuatie of evacuatieoefening. Bij die gelegenheid kunnen de in de tuinen van de Residentie Sint-Geertruide geëvacueerde personen de hall van de Residentie gebruiken om de straat te bereiken, zoals zal worden beschreven in het protocol van de noodevacuatie.

- Oprichtingsakte van deze erfdienstbaarheid:

Voormelde erfdienstbaarheid vloeit voort uit de wens om de evacuatie van het gebouw gelegen aan de Kapucijnenstraat mogelijk te maken via de tuinen van de Residentie Sint-Geertruide. Deze configuratie verleent een eeuwigdurend karakter aan voormelde erfdienstbaarheid gelinkt aan het onderhoud van de trap.

ARTIKEL 2: DUUR

Het recht van doorgang begint te lopen voor onbepaalde duur vanaf het verkrijgen van de definitieve unieke vergunning van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en dit door middel van werken binnen de twee jaar.

Het recht van doorgang loopt van rechtswege af bij het verstrijken van de UV overeenkomstig het BWRO.

ARTIKEL 3: KOST

Onderhavige overeenkomst wordt toegestaan en aanvaard mits de Stad Brussel de werken volledig voor haar rekening neemt en ook instaat voor de kosten voor het opstellen van de authentieke akte tot vestiging van het recht van doorgang en de registratie ervan.

ARTIKEL 4: SCHADE

Eventuele schade die wordt veroorzaakt aan de goederen tijdens de bouw, het toezicht of het onderhoud maken het voorwerp uit van een aanvullende schadevergoeding die minnelijk wordt bepaald of, bij gebrek aan een akkoord, door de bevoegde rechtbank.

ARTIKEL 5: BESTEMMING

Het gebouw gelegen Reebokstraat 28 - Kapucijnenstraat 19 is bestemd voor de Baden van Brussel zoals momenteel het geval is.

ARTIKEL 7: UITVOERING VAN DE WERKEN EN TOEKOMSTIG ONDERHOUD

Voor de plaatsing van de trap moet een kleine fundering in aarde worden aangelegd, moeten enkele vierkante meters worden betegeld voor de aanleg van een verbinding met het wandelpad, en moet een bestaande opening in de gemeenschappelijk beschouwde muur worden vergroot.

Voor de plaatsing van de trap moeten twee lage heesters (+/- 1,5m en 2m) die in de weg staan, worden verplaatst op kosten van de Stad.

De Stad verbindt zich ertoe de moestuin van de bewoners niet te beschadigen en enkele vierkante meters van de moestuin te laten verplaatsen door de Interne Diensten indien dat nodig blijkt voor het plaatsen van de trap, alsook enkele planten te leveren en te planten langs de trap (te bepalen in overleg met het OCMW) om de visuele aanwezigheid van de trap vanuit de tuinen te dempen, zoals gevraagd

De werken moeten worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en in naleving van de toepasselijke wetgeving. Ze worden uitgevoerd in overleg met het OCMW zodat het eventuele ongemak zo beperkt mogelijk blijft.

De toegang tot de bouwplaats om de fundering te leggen en de trap te plaatsen, alsook voor het toekomstig onderhoud van de constructie, kan echter gebeuren via de Residentie Sint-Geertruide als dat in de praktijk nodig blijkt.

De Stad verbindt zich ertoe alle vergunningen te verkrijgen die nodig zijn voor het uitvoeren van de geplande werken, waarvan een kopie zal worden gericht aan het OCMW.

De aldus uitgevoerde werken vallen exclusief ten laste van de Stad.

ARTIKEL 11: VERGUNNING

De Stad verbindt zich ertoe haar projecten te verwezenlijken zonder tussenkomst van het OCMW en zonder deze op het OCMW te verhalen. Zij dient in te staan voor het verkrijgen van de unieke vergunning. Van zodra zij deze vergunning heeft verkregen, dient zij een kopie ervan aan het OCMW te bezorgen.

TITEL 2: UITVOERINGSMODALITEITEN VAN DE ERFDIENSTBAARHEID

ARTIKEL 12: ONDERHOUD TIJDENS DE WERKEN

De Stad zal toezien op het vlekkeloze onderhoud van haar bouwplaats, meer bepaald door:

- een dagelijkse schoonmaak van de gemeenschappelijke buitenruimten

- een duidelijke en passende bewegwijzering, vergezeld van een afsluiting van de bouwplaats buiten de werkkuren
- een maximale beperking van het ongemak veroorzaakt door de bouwplaats (lawaai, stof, veiligheid...).

De Stad dient de locaties perfect te onderhouden en schoon te houden. Zij is aansprakelijk voor alle schade die zou worden veroorzaakt aan de eigendom van het OCMW, met inbegrip van de beplantingen.

Het OCMW kan niet verplicht worden enige wijzigings-, herstellings- of onderhoudswerken uit te voeren, tenzij om het pad naar de straat in goede staat te houden.

De Stad verbindt zich ertoe het gebouw te gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en de toepasselijke voorschriften.

ARTIKEL 13: TOEGANG

De toegang tot de locatie vindt plaats via de eigendom van de Stad Brussel gelegen Kapucijnenstraat 19. Het gaat om een evacuatietoegang die enkel voor dat doel mag worden gebruikt. Het zal niet mogelijk zijn om toegang te krijgen tot het gebouw van de Baden van Brussel via de tuinen van de Residentie Sint-Geertruide.

ARTIKEL 14: VERPLICHTINGEN VERBONDEN AAN DE UITOEFENING VAN DE ERFDIENSTBAARHEID

De Stad ziet erop toe dat de erfdienstbaarheid wordt gebruikt zoals het een goede huisvader betaamt. Er mag zich daar geen enkele hindernis of vuilnisbak bevinden.

ARTIKEL 15: GENOT - OVERDRACHT - VERHUUR

Het gebruik van de doorgang gebeurt in naleving van de criteria van de goede huisvader door alle opeenvolgende gebruikers. De Stad ziet toe op de strikte naleving van het gebruik van de doorgang.

Ingeval van overdracht van eigenaar is onderhavige overeenkomst van rechtswege overdraagbaar aan de koper, die de bepalingen ervan volledig zal aanvaarden.

ARTIKEL 16: VERZEKERINGEN

De Stad verbindt zich ertoe een verzekering van het type “Alle Bouwplaats Risico's” en eventuele andere aanverwante verzekeringen tijdens de verwezenlijking van de werken af te sluiten (of de voor de werken aangeduide aannemer(s) deze te doen afsluiten).

Bovendien zal de Stad ertoe gehouden zijn, voor de volledige duur van de overeenkomst, een of meerdere verzekeringen af te sluiten die de burgerlijke aansprakelijkheid dekken in de zone van onderhavige erfdienstbaarheid.

ARTIKEL 17: KOSTEN, TAKSEN, ERELONEN

Onderhavige overeenkomst is onderworpen aan zegel en registratie.

Alles kosten, rechten, taksen en erelonen van welke aard ook in samenhang met onderhavige overeenkomst, vallen volledig ten laste van de Stad.

ARTIKEL 18: REGISTRATIE

De Stad zal onderhavige overeenkomst registreren op haar kosten.

De situatie van het gebouw moet worden gepubliceerd in het hypotheekkantoor op kosten en voortvarendheid van de eigenaar.

Indien deze verplichtingen niet worden nagekomen binnen de 6 maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst, zal het OCMW overgaan tot de registratie op kosten van de Stad.

ARTIKEL 19: PLAATSBEZOEK

Voor de volledige duur van onderhavige overeenkomst kan het OCMW of zijn vertegenwoordiger de locatie op afspraak bezoeken.

ARTIKEL 20: TOEZICHT

Deze overeenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde van de schorsing en/of nietigverklaring door de toezichthoudende autoriteit waarvan de Stad afhangt en van de beraadslaging van de gemeenteraad die onderhavige overeenkomst goedkeurt.

ARTIKEL 21: GESCHILLEN

Ingeval van geschillen stellen de partijen al het mogelijke in het werk om een minnelijke oplossing te vinden.

Alle geschillen vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.

GEDAAN TE BRUSSEL OP... IN DRIE EXEMPLAREN WAARVAN EEN VOOR ELK
VAN DE PARTIJEN DIE VERKLAREN HET HUNNE TE HEBBEN ONTVANGEN, WAARBIJ
HET DERDE
BESTEMD IS VOOR DE ADMINISTRATIE VAN DE REGISTRATIE.