

BIJLAGE 4: ONTWERPOVEREENKOMST

OVEREENKOMST VAN TIJDELIJKE BEZETTING

Tussen enerzijds:

De Stad Brussel vertegenwoordigd door Mevrouw Lydia MUTYEBELE NGOI, Schepen, en de Heer Olivier VERSTRAETEN, Directeur-generaal, optredend voor en in naam van de Grondregie van de stadseigendommen naar aanleiding van de beraadslaging van de Gemeenteraad van 23 september 2002 met betrekking tot de oprichting van de Regie en de bijbehorende statuten (goedgekeurd door kennisgeving van de Toezichthoudende autoriteit van 12 november 2002) en in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van de Stad Brussel van xxx;

hierna te noemen « **de Regie** », optredend als eigenaar,

En anderzijds:

xxx met maatschappelijke zetel te xxx, opgericht op xxx onder het ondernemingsnummer xxx, geldig vertegenwoordigd door xxx.

hierna te noemen « **xxx** » optredend als bezetter,

Preambule

De Grondregie van de Stad Brussel is eigenaar van perceel 21818F0017/00T008.

Het doel van deze overeenkomst is de tijdelijke bezetting van het pand gelegen aan de Pagodenlaan 2, 1020 Brussel.

Op xxx heeft het College van Burgemeester en Schepenen de tijdelijke bezetting toegekend aan xxx.

In afwachting van de herdefiniëring van de site (voormalige benzinepomp) en om de risico's te vermijden die verbonden zijn aan de langdurige leegstand ervan (illegaal parkeren, vuilnisbelten, enz.) is overeengekomen om xxx toe te staan het pand tijdelijk te betrekken, in het belang van beide partijen, overeenkomstig de volgende bepalingen:

Artikel 1. Doel van het ter beschikking stellen van het gebouw

Deze overeenkomst betreft de terbeschikkingstelling van het handelspand gelegen aan de Pagodenlaan 2 te 1020 Brussel door de eigenaar aan xxx. Het gebouw wordt gebruikt als xxx. De bezetter verbindt zich ertoe alle administratieve bepalingen na te leven die van kracht zijn om de gewenste activiteiten uit te voeren. De bezetter mag het doel waarvoor het pand ter beschikking worden gesteld niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad Brussel, wat kan leiden tot een aanpassing van de voorwaarden van deze overeenkomst.

De eigenaar stelt het gebouw gelegen aan de Pagodenlaan 2 te 1020 Brussel ter beschikking van de bezetter, die het aanvaardt. De terbeschikkingstelling heeft betrekking op het goed in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van de ondertekening van deze overeenkomst en zoals het is afgebakend op **het plan dat als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd en dat er integraal deel van uitmaakt.**

Deze overeenkomst verleent aan de bezetter geen rechten buiten de grenzen van de terbeschikkingstelling van het goed door de eigenaar. Het subjectieve recht van de bezetter is dus beperkt tot louter precair gebruik. De bezetter erkent dus uitdrukkelijk dat deze overeenkomst geen enkel huurrecht doet ontstaan.

Artikel 2. Plaatsbeschrijving

xxx verklaart het gebouw te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt, die hij goed kent van het bezoeken van het pand. Voorafgaand aan de terbeschikkingstelling van de lokalen zal tussen de partijen kosteloos een tegenstrijdige plaatsbeschrijving in aanwezigheid van beide partijen worden opgesteld, die als bijlage aan deze overeenkomst wordt gevoegd. Deze plaatsbeschrijving omvat een aflezing van de meterstanden.

De Regie geeft geen enkele garantie met betrekking tot de conformiteit van de installaties. De bezetting is voor eigen risico van de bezetter.

Artikel 3. Duur van de bezetting

De bezetting van het gebouw begint op de dag van ondertekening van de koopakte door de Grondregie en eindigt van rechtswege

1 jaar later. Na afloop van deze periode beoordeelt de Regie de mogelijkheid tot verlenging, afhankelijk van de voortgang van studies om de locatie opnieuw te definiëren. De bezetter moet zijn wens om het gebruik te verlengen ten minste 3 maanden voor de einddatum kenbaar maken. Een dergelijke verlenging zal worden voorgelegd aan de Stad Brussel en kan niet worden gegarandeerd op het moment van ondertekening van deze overeenkomst. Indien nodig zal een wijziging van de overeenkomst worden opgesteld om de duur van de verlenging te specificeren.

Artikel 4. Overdracht of onderverhuur van de bezettingsovereenkomst

De eventuele overdracht/onderverhuur van het geheel of een deel van de rechten die door deze overeenkomst worden verleend, is verboden gedurende de gehele duur van de bezetting, behoudens voorafgaandelijke schriftelijke aanvaarding door de Stad Brussel.

Artikel 5. Bezettingsvergoeding

De bezetting is toegestaan op basis van de betaling van een maandelijkse bezettingsvergoeding van **xxx** EUR door de bezetter op de rekening van de Grondregie met het nummer BE98 0971 2088 1093.

Artikel 6. Kosten en belastingen

Alle kosten zijn ten laste van de bezetter.

De bezetter is dus verantwoordelijk voor :

- Kosten in verband met de betaling van nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas indien van toepassing);
- Schoonmaak-, inrichtings- en onderhoudskosten;
- Telefoon- en internetverbinding, abonnements- en gebruikskosten, indien van toepassing;
- Onroerendezaakbelasting.

De water-, gas- en elektriciteitsmeters blijven op naam van de bezetter.

De eigenaar is verantwoordelijk voor

- Belastingen met betrekking tot het gebouw buiten de gebieden die onder deze overeenkomst vallen.

Artikel 7. Verzekeringen

xxx verbindt zich ertoe verzekeringspolissen af te sluiten bij een of meer maatschappijen die al hun verantwoordelijkheden voor hun gebruik en genot van het gebouw dekken.

Hiertoe moet de bezetter aan de Regie het bewijs leveren dat hij de volgende verzekeringspremies heeft betaald:

A. Risico op brand- en waterschade

Gedurende de hele looptijd van de overeenkomst - **xxx**:

- verplicht is zijn eigendommen, de door hem aangebrachte vaste inrichtingen en versieringen inclusief, alsmede het verhaal van derden te verzekeren;
- verklaart zonder voorbehoud afstand te doen van elk verhaal op de Regie op grond van de materiële aansprakelijkheid die daaruit zou kunnen voortvloeien.

B. Gebruiksrisico's

Bij ondertekening van de onderhavige overeenkomst zal - **xxx** het bewijs leveren dat de verzekering die zijn burgerlijke aansprakelijkheid dekt, zowel die welke voortvloeit uit de verbintenissen van deze overeenkomst als die welke voortvloeit uit het gebruik ervan, werd afgesloten bij een maatschappij naar Belgisch recht.

De polis moet een clause bevatten waarmee de verzekeringsmaatschappij erkent kennis te hebben genomen van deze overeenkomst en dat alle risico's en verplichtingen die daaruit voortvloeien zijn gegarandeerd.

Bovendien moet de polis een clause bevatten waarin de verzekeringsmaatschappij zich ertoe verbindt dat zij de Grondregie op de hoogte zal brengen van elke wijziging, schorsing en beëindiging van de polis, en dat zij hier pas na één maand na de aldus aan

de Regie gedane kennisgeving toe zal overgaan.

Een voor eensluidend verklaard afschrift van de polissen moet binnen een maand na ondertekening van deze overeenkomst aan de Regie worden bezorgd.

Bij gebreke daarvan kan de Grondregie deze overeenkomst zonder opzegtermijn beëindigen.

Artikel 8. Bezoeken ter plaatsen

Het is de eigenaar toegestaan zijn gebouw te bezoeken/te laten bezoeken. Bezoeken zullen plaatsvinden onder voorbehoud van een kennisgeving aan de bezetter, minstens 3 dagen voor het bezoek, per e-mail verzonden naar het adres xxx.

Artikel 9. Interventies in het gebouw

1. De genoemde interventies zijn die welke in opdracht van de Regie moeten worden uitgevoerd in het kader van rehabilitatiestudies van gebouwen.
2. De Regie kan op elk moment interventies plannen. xxx wordt per e-mail op het adres xxx op de hoogte gebracht van de geplande interventies en de duur ervan, zodra ze door de Regie worden gepland en dit minstens 1 week op voorhand.

In het geval van bepaalde activiteiten die door de bezetters zijn gepland en die duidelijk onverenigbaar zijn met deze interventies, zal de Regie een redelijke vertraging aanvaarden voor zover mogelijk.

De bezetter draagt deze ingrepen en de eventuele ongemakken die eruit voortvloeien, zonder aanspraak te kunnen maken op enige schadevergoeding of vermindering van de huurprijs.

3. In het kader van deze interventies zal de Regie ervoor zorgen dat er zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt om een zo normaal mogelijk gebruik van de gebouwen mogelijk te maken.

Artikel 10. Transformaties, renovaties, werken

xxx is verplicht om de gebouwen te onderhouden en te beschermen tegen schade. In dit kader zal hij er onder meer voor zorgen dat de waterleidingen en sanitaire toestellen vorstvrij worden gehouden. Voor elk gebouw wordt het veiligste en meest geschikte verwarmingssysteem gekozen, dat door de Regie of de verzekeringsmaatschappij wordt goedgekeurd.

xxx mag aan de gebouwen transformatie- of renovatiewerken uitvoeren die nodig zijn voor de uitoefening van zijn activiteiten, mits **voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Grondregie**. Daartoe zal xxx de Regie vooraf een overzicht, alsook een beschrijving van de beoogde werkzaamheden bezorgen. Deze toestemming is niet vereist voor onderhoudswerkzaamheden. xxx verbindt zich ertoe ervoor te zorgen dat alle vergunningen te dien einde worden verkregen, met inbegrip van, in voorkomend geval, de vereiste stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen, en dat de gezondheid, stabiliteit en oorspronkelijke esthetiek van de gebouwen eerbiedigd worden.

Artikel 11. Einde terbeschikkingstelling

Elke partij kan deze overeenkomst vroegtijdig, eenzijdig en zonder opgave van redenen beëindigen, zonder enige schadevergoeding te moeten betalen, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden per aangetekende brief, waarbij de datum van het poststempel geldt als bewijs van het begin van de termijn.

In het geval dat een verborgen gebrek of een gebrek aan stabiliteit de voortzetting van de bezetting verhindert, wordt de onderhavige overeenkomst beëindigd zonder schadevergoeding aan beide zijden.

Deze overeenkomst kan te allen tijde door de Regie beëindigd worden indien xxx de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt, en/ of indien het doel en de bestemming van de overeenkomst, zoals uiteengezet in het artikel 1, niet wordt nageleefd.

Deze beëindiging zal automatisch plaatsvinden nadat een per aangetekende brief verstuurd ingebrekestelling gedurende een periode van 30 dagen onbeantwoord is gebleven.

Artikel 12. Aansprakelijkheid van de bezetter

xxx is volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van de tijdelijke bezetting van het gebouw. Hij zal de Regie van elke aansprakelijkheid vrijwaren en schadeloos stellen voor elke vordering die tegen hem zou kunnen worden ingesteld ter uitvoering van de overeenkomst van tijdelijke bezetting van de lokalen en tegen alle ongevallen die eruit zouden kunnen voortvloeien.

Artikel 13. Teruggave van het gebouw

Er wordt kosteloos een samenvattende tegenstrijdige plaatsbeschrijving in aanwezigheid van beide partijen opgemaakt. xxx zal het gebouw teruggeven in de staat waarin het ter beschikking werd gesteld, of in de staat waarin het zich bevindt na de door de Regie toegestane interventies, en zonder dat de Regie enige last of verplichting moet dragen die voortvloeit uit de bezetting. De eventuele transformaties, renovaties, verbeteringen en/of inrichtingen worden zonder vergoeding verworven door de Regie. Indien uit de plaatsbeschrijving bij vertrek blijkt dat het goed beschadigd is, is de bezetter verplicht de vastgestelde schade aan de Stad te vergoeden.

Artikel 14. Gemeen recht

Voor al de gevallen waarin deze overeenkomst niet uitdrukkelijk voorziet, zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, evenals de wetten, decreten en reglementeringen die van kracht zijn of zullen worden, met uitzondering evenwel van de regelgeving op de huur van een hoofdverblijfplaats en de commerciële huurcontracten.

Artikel 15. Bevoegde rechtbanken in geval van geschil

Elk geschil dat rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze overeenkomst voortvloeit, valt onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken en tribunalen van het gerechtelijk arrondissement Brussel.

Artikel 16. Algemene bepalingen

1. De partijen zullen deze overeenkomst te goeder trouw uitvoeren.
2. De nietigheid van een beding houdt niet de nietigheid van de gehele overeenkomst in.

Opgesteld te Brussel, op xxx xxx 202x, in 2 exemplaren, waarbij elke partij erkent zijn exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Regie,

Lydia MUTYEBELE NGOI

Olivier VERSTRAETEN

Schepen

Directeur-generaal

Voor de bezetter,

xxx

xxx

*

Bijlage 1 : plan van de gebieden die onder deze overeenkomst vallen

xxx

Bijlage 2: samenvattende plaatsbeschrijving

xxx