



**OVEREENKOMST VAN PRECAIRE TERBESCHIKKING-
STELLING VAN LOKALEN TE DIKKE-BEUKLAAN 3,
1020 BRUSSEL, VOOR TIJDELIJKE HUISVESTING VAN
DE BIBLIOTHEEK FERNAND BRUNFAUT VAN DE STAD
BRUSSEL**

R.21.11.1238 CBA/CBA VAN 08/11/2021

TUSSEN:

De **CV "LE FOYER LAKENOIS - DE LAKENSE HAARD"**

met maatschappelijke zetel te 1020 Brussel, Dikke-Beuklaan 5A, 1200 Brussel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Liesbet Temmerman, in haar hoedanigheid van voorzitter en de heer Christophe Pourtois, in hoedanigheid van algemeen directeur,

Hierna "De Haard" (de eigenaar) genoemd,

EN

De Stad Brussel, vertegenwoordigd door haar College van burgemeester en schepenen, in wiens naam optreden de heer P. Close, burgemeester, mevrouw F. Hariche, schepenen van openbaar onderwijs en de heer Luc Symoens, stadssecretaris, ter uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van die niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een maatregel van algemeen toezicht,

hierna "de Stad" (de bezetter) genoemd.

VOORWOORD

Overwegende dat de bibliotheek van de Stad Brussel momenteel gehuisvest is aan de voet van blok 3 van de Modelwijk;

Overwegende dat dit gebouw volledig gerenoveerd gaat worden. Om haar activiteiten te kunnen voortzetten, moet de bibliotheek naar andere lokalen worden overgebracht;

Overwegende dat de Haard over een ruimte in dezelfde perimeter beschikt, waar de activiteiten van de bibliotheek tijdelijk ondergebracht kunnen worden;

Overwegende dat de Haard ermee heeft ingestemd om de bovenbedoelde ruimte aan de Stad ter beschikking te stellen.



Is het volgende overeengekomen:

ARTIKEL 1 – VOORWERP

De Haard is eigenaar van een winkelcomplex gelegen te 1020 Brussel, Dikke-Beuklaan 3 (Modelwijk). Ingevolge einde huur van een van de ruimten, stelt de Haard deze ruimte met een totale bruto oppervlakte van ongeveer 78 m², bestaande uit een polyvalent lokaal, een kitchenette en een toilet (zie bijlage 1), ter beschikking van de Stad, die aanvaardt.

De ter beschikking gestelde ruimte maakt deel uit van een winkelcomplex dat uit verschillende gebouwen bestaat. De gemeenschappelijke delen van de verschillende entiteiten van het winkelcomplex bestaan uit: een parking van ongeveer 3.000 m² met een slagboom, groenzones en interne toegangswegen tot de site, de elektrische installatie.

ARTIKEL 2 – BESTEMMING

De ter beschikking gestelde ruimte wordt bestemd om de activiteiten van de stedelijke bibliotheek in onder te brengen.

De bezetter mag er geen enkele andere bestemming aan geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Haard, die deze altijd kan weigeren zonder opgave van reden en zonder dat de bezetter enig verhaal heeft uit hoofde van die weigering.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bestemming van het goed voor het overeengekomen gebruik een essentiële voorwaarde van deze overeenkomst vormt, zonder dewelke de Haard het contract niet zou hebben gesloten.

ARTIKEL 3 – DUUR

Deze overeenkomst van terbeschikkingstelling wordt toegezegd voor onbepaalde tijd, ingaand op 1 december 2021.

Het einde van de terbeschikkingstelling van deze ruimte hangt af van de staat van vordering van de bouw en oplevering van het paviljoen waar de Bibliotheek uiteindelijk moet komen.

Deze terbeschikkingstelling kan worden opgezegd met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden, die ingaat op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin ze ter kennis werd gebracht. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief.

ARTIKEL 4 – HUUR - HUURLASTEN

Deze terbeschikkingstelling wordt kosteloos toegezegd. De bezetter is geen huur verschuldigd.



De Haard verbindt zich ertoe de onroerende voorheffing te betalen. Als tegenprestatie, zal de bezetter alle andere kosten betalen ter volledige ontlasting van de Haard.

De bezetter zal de leveranciers rechtstreeks betalen voor al zijn water- en energieverbruik, zonder tussenkomst van de Haard.

De bezetter zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten betalen. Dit aandeel bedraagt 3,53%.

Onder gemeenschappelijke lasten wordt verstaan:

- Alle onderhoudskosten met betrekking tot een gemeenschappelijk deel van de verschillende entiteiten van het winkelcomplex, zoals beschreven in artikel 1.

ARTIKEL 5 – STAAT VAN DE LOKALEN – WERKZAAMHEDEN

De bezetter verklaart dat hij de lokalen heeft bezocht en aanvaardt om ze te gebruiken in de staat waarin ze zich bevinden.

Alle inrichtingswerken zijn ten laste van de bezetter, die ervan afziet zich te beroepen op artikel 1720 van het Burgerlijk wetboek. De lokalen moeten op het einde van de gebruikperiode worden teruggegeven zoals ze werden of hadden moeten worden hersteld en onderhouden, behoudens normale slijtage.

De bezetter geniet het voordeel van de actieve en gedoogt de passieve, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende of niet-voortdurende erfdiensbaarheden waarmee het betrokken goed is of kan zijn begunstigd of bezwaard, zonder verhaal op de Haard.

De Haard garandeert dat er thans geen erfdiensbaarheden zijn die het goed bezwaren.

De bezetter mag alle herstellingen, verbeteringen en verbouwingen aan het gehuurde goed aanbrengen, en alle afbraak- en bouwwerken die hij nodig acht voor zijn activiteit laten uitvoeren, met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Haard, die enkel mag weigeren om gegronde redenen. De bezetter moet dus in elk geval zijn project aan de Haard voorleggen voordat hij enige stappen onderneemt bij de administraties en voordat hij welke geplande werkzaamheden ook aanvat.

De Haard geeft uitdrukkelijk toestemming aan de bezetter om uithangborden (zelfs lichtborden) en identificatie-elementen aan te brengen op de buitengevel van het goed.

Alle kosten die nodig zijn om die uithangborden, totems en reclame te plaatsen en achteraf te verwijderen, zijn ten laste van de bezetter, net als de eraan verbonden belastingen en heffingen.



De aanvraag, het onderzoek en het verkrijgen van alle administratieve vergunningen van welke aard ook, die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met het project van de bezetter, zijn uitsluitend te zijnen laste. In dit verband legt de bezetter samen met het project zelf, de ontwerpen van vergunningsaanvragen voor aan de Haard.

Bij afloop van deze overeenkomst, komen deze werken in goede huurstaat toe aan de Haard, behoudens normale slijtage. De Haard kan niet eisen dat het goed in de oorspronkelijke staat wordt hersteld, behalve voor de werkzaamheden die niet onder de bovenbedoelde voorwaarden zouden zijn uitgevoerd.

De uitvoering van de in deze bepaling bedoelde werkzaamheden mag geen afbreuk doen aan het rustig genot van de andere bezetters van de site.

ARTIKEL 6 – ONDERHOUD - HERSTELLINGEN

De bezetter neemt alle kosten van onderhoud op zich die vergelijkbaar zijn met "huurherstellingen".

De bezetter verbindt zich ertoe in het ter beschikking gestelde goed op zijn kosten alle maatregelen uit te voeren die worden opgelegd door de overheid of door de met de controle van de installaties belaste bedrijven.

De Haard heeft het recht om te allen tijde te controleren of te laten controleren of de onderhouds- en herstellingsverplichtingen ten laste van de bezetter naar behoren worden nagekomen. Hiertoe mag hij het gehuurde goed op ieder ogenblik bezoeken, zelfs in afwezigheid van de bezetter in dringende gevallen.

Indien de bezetter tekortschiet ten aanzien van de verplichtingen van dit artikel, behoudt de Haard zich het recht voor om ze op kosten van de bezetter te laten uitvoeren binnen 15 dagen na verzending van een aangetekende brief of onmiddellijk indien de situatie dit vereist.

De bezetter moet de uitvoering gedogen van alle werken die de Haard noodzakelijk zou achten, zonder hiervoor enige vergoeding te kunnen eisen, zelfs indien die werken langer dan veertig dagen zouden duren.

De bezetter doet uitdrukkelijk afstand van het recht om de artikelen 1721, 1722 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek tegen de verhuurder in te roepen.

ARTIKEL 7 – VERZEKERINGEN

De Haard verklaart een brandverzekering te hebben gesloten tot dekking van het ter beschikking gestelde goed tegen brand en aanverwante risico's. Dat verzekeringscontract dekt met name waterschade, stakingen en opstanden, reddings-, bewarings-, evacuatie-, sloopkosten, ... genotsderving en burenerhaal, alsook de burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden.



De bezetter is gehouden een verzekering BA uitbating te sluiten voor bedragen die afgestemd zijn op de aard en omvang van zijn activiteiten.

Tevens dient hij een polis objectieve BA te sluiten voor zover hij daartoe wettelijk verplicht is.

De bezetter draagt de kosten van zijn eigen verzekeringen. Hij bezorgt aan de Haard, op diens eerste verzoek, een kopie van de bedoelde polissen en bewijs van betaling van de overeenkomstige premies.

ARTIKEL 8 – VEILIGHEID

De bezetter moet op eigen kosten voldoen aan alle wettelijke of reglementaire vereisten of die opgelegd door de verzekeraars inzake veiligheid van de lokalen. Hij onderhoudt de nooddeuren en houdt zich aan de veiligheidsnormen.

De bezetter geeft te allen tijde toegang tot het goed aan de vertegenwoordigers van de Haard en diens verzekeraars en aan de controleorganismen en laat hen toe om te controleren of de veiligheidsnormen worden nageleefd en of de aanwezige installaties geen risico of een extra belasting inhouden voor de aangrenzende gebouwen die al dan niet worden geëxploiteerd door de Haard of door een derde.

De bezetter moet op eigen kosten gevolg geven aan de opmerkingen die hij zou krijgen bij die inspecties.

De bepalingen van dit artikel ontslaan de bezetter geenszins van de verantwoordelijkheid of lasten die op hem rusten en zijn niet van aard om een bijkomende verplichting of aansprakelijkheid voor de Haard mee te brengen.

De bezetter is verantwoordelijk voor alle schade die zou voortvloeien uit handelingen van vandalisme, braak of andere strafbare feiten en ziet uitdrukkelijk af van iedere vordering uit dien hoofde tegen de Haard.

ARTIKEL 9 – AANPLAKKING EN BEZICHTIGING VAN HET GOED

Ingeval het gebouw te koop wordt gesteld of de eigenaar zijn zakelijke rechten daarop geheel of gedeeltelijk wenst over te dragen, zoals nog zes maanden voor het verstrijken van deze overeenkomst, heeft de bezetter het recht om affiches aan te brengen op duidelijk zichtbare plaatsen van het gehuurde goed en het drie dagen per week vrij en volledig te laten bezoeken.

ARTIKEL 10 – KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, doen de eigenaar en de bezetter keuze van woonplaats op hun administratieve zetel.



De eigenaar: De Lakense Haard: Dikke-Beuklaan 5, 1020 Brussel

De bezetter: Administratief Centrum van de Stad Brussel Anspachlaan 6,
1000 Brussel, Dienst Openbaar Onderwijs, afdeling Logistiek.

ARTIKEL 11 – NIETIGHEID

De nietigheid van één of meer bepalingen van deze overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de overeenkomst in haar geheel nietig is.

In dat geval zorgen de partijen ervoor dat een nieuwe bepaling met gelijkwaardige economische gevolgen in de plaats komt van de bepaling die nietig is verklaard.

ARTIKEL 12 – GESCHILLEN

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst is bepaald, verklaren de partijen zich te zullen schikken naar de Belgische wetten en de lokale gebruiken.

Elk geschil met betrekking tot de interpretatie of uitvoering van deze overeenkomst valt onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.

Opgemaakt te Brussel, in 2 exemplaren, op 2022.

Voor De Haard,

De Algemeen directeur,

De Voorzitster,

CH. POURTOIS

L. TEMMERMAN

Voor de bezetter,

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

L. SYMOENS

Ph. CLOSE



Bijlage 1

