

OVEREENKOMST VAN PRECAIRE BEZETTING

TUSSEN

STAD BRUSSEL

EN

LEEFMILIEU BRUSSEL

TUSSEN:

STAD BRUSSEL, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, in wiens naam, Mevrouw Faouzia HARICHE, Schepen van Openbaar Onderwijs, Jeugd en Personeelszaken, en de Heer Luc SYMOENS, gemeentesecretaris van de Stad Brussel, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad;

Hierna "Stad Brussel" of de "Eigenaar";

EN:

LEEFMILIEU BRUSSEL, een instelling van openbaar nut naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 86c/3000, 1000 Brussel, site Thurn & Taxis, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0236.916.956;

Geldig vertegenwoordigd door de heer Frédéric Fontaine, in zijn/haar hoedanigheid van Directeur generaal en Mevrouw Barbara Dewulf, in zijn/haar hoedanigheid van Adjunct Directrice generaal ;

Hierna "Leefmilieu Brussel" of "de Bezetter" genoemd;

De Stad Brussel en Leefmilieu Brussel worden gezamenlijk de "Partijen" en afzonderlijk een "Partij" genoemd.

NA TE HEBBEN UITEENGEZET DAT:

- A. De preciaire bezetting betreft 2 kelders (niet bezet) gelegen in de lagere school Charles Buls van de Stad Brussel (Zuidlaan 86 te 1000 Brussel).
- B. Leefmilieu Brussel wil een meetstation voor de luchtkwaliteit installeren om de concentraties van pollutanten te meten die verband houden met het wegverkeer. De ingebruikname van dit nieuwe station zal een betere evaluatie van de luchtkwaliteit in het Brussels Gewest mogelijk maken.
- C. In het licht van het voorgaande wensen de Partijen overeenstemming te bereiken over de voorwaarden voor hun samenwerking door het sluiten van deze overeenkomst (de "Overeenkomst").

*

* *

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. VOORWERP

- 1.1 De Eigenaar staat de Bezetter toe om (de "Betrokken Plaatsen") op preciaire basis te betrekken, zoals aangegeven op de plattegrond in Bijlage 1. Dit is een preciaire overeenkomst omdat de aard van bezetting door Leefmilieu Brussel niet duurzaam is.
- 1.2 De Eigenaar verklaart dat er geen erfdienstbaarheden of andere lasten zijn die de bezetting van het door de Bezetter gebruikte lokalen zouden kunnen beperken.

2. BESTEMMING VAN DE BETROKKEN PLAATSEN

- 2.1 De Betrokken Plaatsen zijn bestemd om met meetinstrumenten de concentraties van verontreinigde stoffen te bepalen in een omgeving die zeer sterk wordt beïnvloed door het wegverkeer.
- 2.2 Hiervoor zal er meetapparatuur geïnstalleerd worden in de Betrokken Plaatsen. Dit impliceert de installatie door Leefmilieu Brussel :

- Een meetinstrument dat bestemd is voor het meten van de concentraties van verontreinigde stoffen die verband houden met het wegverkeer;
- rekken om de instrumenten te plaatsen;
- niet-explosieve gascilinder die wordt gebruikt voor de ijking van het instrument;
- airconditioning;
- een data-acquisitiesysteem;
- een UPS-systeem.

De installatie van het meetstation vereist ook de volgende werkzaamheden van Leefmilieu Brussel en hun onderaannemer :

- Voor het nemen van een staal :
 - o 2 in te plannen openingen
 - Opening van het gewelf naar het kantoor van de conciërge boven het lokaal
 - Boren van de gevelmuur
 - o Plaatsing van de bemonsteringskop aan de voorzijde, zo discreet mogelijk (type lantaarn)
- Voor airconditioning :
 - o Installatie van een koelunit in de aangrenzende ruimte, inclusief een raam dat uitkomt op de speelplaats door inbedding en aanpassing van de bestaande kozijnen
 - o Boren in de gezamenlijke muur voor de aansluiting op de binnenunit
 - o Verwijdering van de glastegels op de binnenplaats en overkapping met een metalen roostervloer

- Installatie van een hemelwaterafvoersysteem in de uitsparing van het raam
- Voor de stroomvoorziening :
 - INDIEN AKKOORD SIBELGA VOOR GEBRUIK VAN PAAL OP STRAAT :
 - Nieuwe Sibelga-aansluiting (meter specifiek voor Leefmilieu Brussel geplaatst in het lokaal) via de bestaande paal op het voetpad
 - Opgraving van het voetpad om de elektrische kabel te plaatsen
 - Boren van de muur of het raam aan de straatzijde om de elektrische kabel te passeren
 - INDIEN SIBELGA HET GEBRUIK VAN PAAL OP STRAAT WEIGERT :
 - Toevoeging van een extra elektriciteitsmeter in het lokaal met de tellers van de school
 - Plaatsing van een elektrische kabel die het lokaal verbind via de bestaande kabelgoten in het gebouw.

2.3 De Eigenaar verklaart en garandeert dat de hierboven genoemde activiteiten in overeenstemming zijn met de bestemming van de Betrokken Plaatsen zoals voorzien in de ontwikkelingsplannen en geautoriseerd door de vergunningen en toepasselijke regelgeving.

2.4 Deze precieze bestemming wordt door elk van de Partijen als bepalend beschouwd voor de sluiting van de Overeenkomst, in die zin dat de Partijen zonder deze bestemming niet zouden zijn gesloten. Behalve met de voorafgaande toestemming van de Eigenaar, die deze alleen om geldige redenen kan weigeren, dat wil zeggen gerechtvaardigde redenen op basis van een gemeentelijke strategie met betrekking tot het onroerend goed of de ligging ervan, mag de Bezetter de bestemming van de Betrokken Plaatsen niet wijzigen.

3. DUUR

3.1 De Overeenkomst wordt gesloten op preciaire basis voor onbepaalde duur, met ingang van [•].

1 Elke Partij kan de overeenkomst te allen tijde en zonder schadevergoeding beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden, waarvan de andere Partij in kennis wordt gesteld, in overeenstemming met artikel 12.4.1. De kennisgeving loopt op de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving.

4. WOONVERGOEDING

4.1 De Betrokken Plaatsen worden gratis ter beschikking gesteld.

5. WAARBORG

5.1 Er wordt geen waarborg gevraagd.

6. BELASTINGEN EN TAKSEN

6.1 Alle belastingen en taksen van welke aard dan ook, inclusief de onroerende voorheffing, betreffende de Betrokken Plaatsen en betreffende de activiteit van de Bezetter of zijn bewoning van de Betrokken Plaatsen, zijn uitsluitend ten laste van de Bezetter.

6.2 De belastingen en taksen die van de Eigenaar worden gevorderd en die overeenkomstig dit artikel ten laste van de Bezetter vallen, worden door de Bezetter binnen de twee weken aan de Eigenaar betaald nadat deze om de betaling heeft verzocht, na overlegging van de *ad hoc* bewijsstukken. De Bezetter is niet verantwoordelijk indien deze belastingen niet door de Eigenaar aan de betrokken administraties worden betaald binnen de door deze laatste opgelegde termijnen.

6.3 De Bezetter betaalt de rechtstreeks van hem gevorderde belastingen en taksen rechtstreeks en dit binnen de wettelijke termijnen, zodanig dat de Eigenaar hierover niet verontrust wordt. De Bezetter dient onmiddellijk het bewijs van betaling aan de Eigenaar te bezorgen.

7. PRIVATE LASTEN

De Bezetter draagt alle private lasten die rechtstreeks toe te schrijven zijn aan de Betrokken Plaatsen of aan de activiteiten die hij in de Betrokken Plaatsen uitvoert. Deze betreffen enkel de elektriciteitskosten.

Een bijkomende elektriciteitsmeter, geplaatst op kosten van de Bezetter in de Betrokken Plaatsen, zal de Stad Brussel toelaten het verbruik opnieuw te factureren aan de huidige energieprijis. Deze herfacturering zal jaarlijks door de Eigenaar worden gedaan. Het verbruik zal worden overgemaakt op de volgende bankrekening van de Eigenaar : IBAN BE94 0910 1160 9414

BIC GKCC BE BB

8. PLAATSBESCHRIJVING EN TERUGGAVE

8.1 Intredende plaatsbeschrijving

Uiterlijk op het moment van de inwerkingtreding van de Overeenkomst stellen de Partijen een intredende plaatsbeschrijving op tegenspraak op, wetende dat de Bezetter dan, zoals vermeld in Artikel 2.2., elektrische werkzaamheden en speciale technieken op zijn kosten zal uitvoeren om de verrichte activiteiten mogelijk te maken.

8.2 Uittredende plaatsbeschrijving en teruggave van de Betrokken Plaatsen

- 8.2.1 Na het verstrijken van de Overeenkomst, en behalve tegen schriftelijk bevel van de Eigenaar, zal de Bezetter de Betrokken Plaatsen in hun oorspronkelijke staat teruggeven, zoals aangegeven in de intredende plaatsbeschrijving, met uitzondering van de normale slijtage.
- 8.2.2 Binnen de twee weken vóór het verstrijken van de Overeenkomst, nadat de Bezetter de Betrokken Plaatsen volledig heeft vrijgegeven, wordt onder dezelfde voorwaarden een uittredende plaatsbeschrijving opgesteld.

9. INRICHTINGEN, WERKEN EN TRANSFORMATIES

- 9.1 De Bezetter mag geen enkele transformatie, wijziging of verbetering in de Betrokken Plaatsen uitvoeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar, die deze alleen om gegronde redenen kan weigeren, dat wil zeggen gerechtvaardigde redenen op basis van een gemeentelijke strategie met betrekking tot het onroerend goed of de ligging ervan. Door deze Overeenkomst geeft de Eigenaar reeds zijn uitdrukkelijke toestemming om de in artikel 2.2 genoemde werkzaamheden uit te voeren.
- 9.2 De Bezetter voert de door de Eigenaar toegestane werkzaamheden uit voor eigen rekening en risico en onder eigen verantwoordelijkheid. De Bezetter treft ook alle maatregelen om schade en overlast voor eventuele bewoners van aangrenzende gebouwen te voorkomen en zal de Eigenaar vrijwaren tegen elke vordering gericht tegen hem met betrekking tot zulke werkzaamheden.
- 9.3 De Bezetter dient voor alle door de Eigenaar toegestane werken de geldende voorschriften na te leven, in het bijzonder die met betrekking tot stadsplanning, leefmilieu, veiligheids- en gezondheidscoördinatie, met inbegrip van de door de verzekeraar en de brandweer vereiste veiligheidsnormen.
- 9.4 Indien de Eigenaar bij het verstrijken van de Overeenkomst de wens heeft geuit om het door de Bezetter uitgevoerde werk te behouden, zal elke transformatie, wijziging of verbetering worden verworven zonder compensatie voor de Eigenaar met uitzondering van alle meetapparatuur die in ieder geval door LB zal worden teruggenomen. Bij gebrek van kennisgeving van een dergelijke wens binnen een maand na de kennisgeving van de beëindiging van de Overeenkomst verzonden door een van de Partijen, zal de Bezetter de Betrokken Plaatsen in oorspronkelijke staat moet herstellen, behoudens slijtage en overmacht, op zijn kosten en zonder afbreuk te doen aan schadevergoeding, voor elke transformatie, wijziging of verbetering uitgevoerd zonder zijn toestemming of in strijd met de toepasselijke regelgeving.

10. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

- 10.1** De Bezetter verbindt zich ertoe de Betrokken Plaatsen als een goede huisvader te bewonen en de Betrokken Plaatsen en de installaties die ze bevatten gedurende de gehele duur van de Overeenkomst te onderhouden.
- 10.2** De Eigenaar verbindt zich ertoe alle in Bijlage 2 vermelde herstellingen uit te voeren, met uitzondering van de herstellingen die het gevolg zijn van (i) misbruik van de Betrokken Plaatsen of de installaties die ze bevatten door de Bezetter of (ii) het niet onderhouden van de Betrokken Plaatsen of de installaties die ze bevatten door de Bezetter.
- 10.3** Onverminderd zijn onderhoudsverplichtingen is de Bezetter niet verplicht om herstellingen uit te voeren die te wijten zijn aan normale slijtage van de Betrokken Plaatsen en de daarin aanwezige installaties.
- 10.4** Alle andere herstellingen, zoals gedefinieerd in artikel 1754 van het Burgerlijk wetboek, zijn ten laste van de Gebruiker.

11. VERZEKERINGEN

- 11.1** De Bezetter is verplicht om gedurende de looptijd van de Overeenkomst de volledige inhoud van de Betrokken Plaatsen te verzekeren, en in het bijzonder tegen de risico's van brand, glasbreuk, elektrische schade, waterschade, blikseminslag en storm.
- 11.2** De Bezetter verstrekt de Eigenaar uiterlijk op de eerste dag van de bezetting een bewijs van verzekering en een kopie van de afgesloten polis. Hij verstrekt de Eigenaar, op diens verzoek, ook het bewijs van betaling van de bijbehorende premies.

12. DIVERSE BEPALINGEN

12.1 Afstand

Tenzij in de Overeenkomst anders is bepaald, houdt het niet of te laat uitoefenen van een recht door een van beide Partijen geen afstand van dat recht in. De uitoefening van een recht door een Partij, al is het maar gedeeltelijk, belet de betrokken Partij niet dat recht te blijven uitoefenen, het op een andere wijze uit te oefenen of een ander recht uit te oefenen.

12.2 Vertrouwelijkheid

De bepalingen van de Overeenkomst en de bijlagen daarbij zijn vertrouwelijk en mogen aan geen enkele derde partij worden bekendgemaakt, behalve (i) in geval van een verplichting die voortvloeit uit de wet in ruime zin, (ii) indien nodig, ter ondersteuning van een vordering of verweer in gerechtelijke of administratieve procedures of (iii) in geval van een schriftelijke overeenkomst tussen de Partijen.

12.3 Eerdere overeenkomsten

De Overeenkomst houdt de totale overeenkomst in tussen de Partijen met betrekking tot het voorwerp ervan en vervangt alle eerdere mondelinge of schriftelijke verklaringen dienaangaande.

12.4 Kennisgevingen

12.4.1 Elke kennisgeving in het kader van de Overeenkomst wordt tussen de Partijen gedaan in het Frans of in het Nederlands en per aangetekende brief met ontvangstbevestiging en per e-mail aan de volgende adressen of aan een ander adres of geadresseerde die door de ene Partij aan de andere partij is aangewezen, door middel van een kennisgeving overeenkomstig dit artikel:

- voor Stad Brussel, ter attentie van Olivier Das Dores Da Silva ;

Adres: 1000 Brussel, Anspachlaan 6;

E-mail: Olivier.DasDoresDaSilva@brucity.education ;

- voor Leefmilieu Brussel, ter attentie van Camille Pochet – Département Architectuur ;

Adres: 1000 Brussel, Havenlaan 86c/3000, site Thurn & Taxis ;

E-mail: cpochet@leefmilieu.brussels .

12.4.2 Elke kennisgeving wordt geacht te zijn ontvangen op de dag die is vermeld op het ontvangstbewijs.

12.5 Overdracht

Gezien het *intuitu personae* karakter van de Overeenkomst kunnen noch de Overeenkomst, noch enig recht of enige verplichting die daaruit voortvloeit, geheel of gedeeltelijk door een van de Partijen worden overgedragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

12.6 Deelbaarheid

Indien een bepaling van de Overeenkomst om welke reden dan ook nietig, onwettig of niet-afdwingbaar wordt bevonden, zal een dergelijke ongeldigheid, onwettigheid of niet-afdwingbaarheid de geldigheid van de overige bepalingen niet aantasten en zal de Overeenkomst zonder een dergelijke bepaling van kracht blijven en worden vervangen door een geldige bepaling waarvan het effect overeenkomt met of zo dicht mogelijk aanleunt bij het effect van de nietige, illegale of niet-afdwingbare bepaling.

13. BEVOEGDE RECHTBANKEN EN TOEPASSELIJK RECHT

13.1 Bevoegde rechtbanken

Elk geschil met betrekking tot de sluiting, uitvoering, interpretatie en ontbinding van de Overeenkomst behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Brussel.

13.2 Toepasselijk recht

De Overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd in overeenstemming met het Belgische recht.

14. RESOLUTE VOORWAARDE

Deze overeenkomst komt tot stand onder de ontbindende voorwaarde van de schorsing en/of opzegging door de toezichthouder waarvan de Stad afhankelijk is van de goedkeuring van deze overeenkomst door de gemeenteraad.

*

* *

Opgesteld te Brussel, op _____, in evenveel originele exemplaren als er Partijen zijn, waarbij elke Partij erkent een origineel exemplaar te hebben ontvangen.

Voor Stad Brussel,

Naam: Faouzia Hariche

Functie: Schepen van Openbaar Onderwijs,
Jeugd en Personeelszaken

Naam: Luc Symoens

Functie: gemeentesecretaris

Voor Leefmilieu Brussel,

Naam: Frédéric Fontaine
Functie: Directeur generaal

Naam: Barbara Dewulf
Functie: Adjunct Directrice generaal

BIJLAGE 1 – PLATTEGROND VAN HET GEBRUIKTE PAND

[In te voegen]

BIJLAGE 2: LIJST MET HERSTELLINGEN TEN LASTE VAN DE BEHEERDER

1 OMGEVING EN EXTERNE DELEN VAN HET GEBOUW

- a) Herstellingen van externe afsluitingen
- b) Herstellingen aan putten, waterreservoirs, beerputten en septische putten
- c) Herstellingen aan riolerings- en waterpompsystemen, alsmede aan externe (ook ondergrondse) leidingen
- d) Herstellingen aan externe leidingen voor telefoon-, elektriciteits-, gas- en andere vloeistofaansluitingen
- e) Herstellingen aan buitentrappen voor zover nodig voor het normale gebruik ervan
- f) Herstellingen aan buitenterrassen en -balkons voor wat betreft de ruwbouw
- g) Herstellingen aan schoorsteenkanalen
- h) Herstellingen aan externe zonweringen
- i) Herstellingen aan externe kozijnen

2 STRUCTUUR VAN HET GEBOUW

- j) Herstellingen aan alles wat deel uitmaakt van de ruwbouw van het gebouw
- k) Restauratiewerkzaamheden en herstellingen van de gevels
- l) Herstellingen aan de daken
- m) Herstellingen aan de ruwbouw van de kelders en ondergrondse parkings voor zover nodig voor het normale gebruik ervan

3 INTERNE DELEN VAN HET GEBOUW

- n) Vervanging en herstelling van de verwarmingsketel en de boiler
- o) Vervanging en herstelling van elektrische, gas- en andere vloeistofinstallaties
- p) Vervanging en herstelling van koel- en verwarmingssystemen
- q) Vervanging en herstelling van personen- en goederenliften
- r) Herstellingen aan binnentrappen voor zover nodig voor het normale gebruik ervan
- s) Vervanging en herstelling van vloerbedekkingen