Precaire bezettingsovereenkomst met betrekking tot het achterste linkergebouw van het gebouwengoedcomplex gelegen aan de Emile Bockstaellaan 160 te 1020 Laken

Tussen enerzijds:

De Stad Brussel, vertegenwoordigd door haar college van Burgemeester en Schepenen, namens welke zij optreden :

- Mevrouw Lydia Mutyebele, Schepen van Huisvesting, Openbaar Patrimonium en Gelijke Kansen,
- Dhr. Dirk Leonard, Stadssecretaris

Op grond van een besluit van de gemeenteraad van 18/12/2023

hierna **"de Stad"** genoemd, handelend in haar hoedanigheid van eigenaar,

En anderzijds:

De samenwerking opgericht in het kader van onderhavig projectoproep bestaande uit:

- De vereniging zonder winstoogmerk Picol, Partenariat, Intégration, Cohabitation à Laeken (ondernemingsnummer 0461.226.387) vertegenwoordigd door Carole Barbé coördinator, waarvan de hoofdzetel gevestigd is 160 Emile Bockstaellaan te 1020 Brussel;
- De vereniging zonder winstoogmerk Samenleven-Convivence (ondernemingsnummer 0442.137.084) vertegenwoordigd door Sandrine Couturier, directeur, waarvan de hoofdzetel gevestigd is Zespenningenstraat, 56 te 1000 Brussel.

hierna **"de begunstigde"** genoemd als bewoner,

Wordt het volgende overeengekomen:

Preambule

De Stad Brussel is eigenaar van een gebouwencomplex gelegen aan de Emile Bockstaellaan 160 te 1020 Brussel.

Op 02/10/2020 heeft de Stad Brussel een projectoproep gelanceerd met als doel een deel van het het achterste linkergebouw van het gebouwencomplex ter beschikking te stellen hierna **"het goed"** genoemd (plan in bijlage).

Het goed is gelegen in het binnenhuizenblok, aan de achterzijde van een OCMW woongebouw. De toegang is via een binnenplaats die ook toegang geeft tot de lokalen, voor het personeel en het materiaal van de Groene Ruimtes van de Stad Brussel en tot de gebouwen die de vereniging Lakengeek zal moeten huisvesten.

Op 19/11/2020 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel de bovengenoemde begunstigde gekozen voor de ontwikkeling, de coördinatie en het beheer van het goed.

Op 07/12/2020 heeft de Gemeenteraad van de Stad Brussel de precaire bezettingsovereenkomst tussen de vzw "Picol, Partenariat, Intégration, Cohabitation à Laeken", de vzw "Samenleven – Convivence", en de Stad Brussel met betrekking tot het achterste linkergebouw van het gebouwencomplex gelegen aan de Emile Bockstaellaan 160 te 1020 Laken, goedgekeurd

Op 18/01/2021 werd deze overeenkomst ondertekend door de betrokken partijen, die een bezetting vastlegt voor een periode van 3 jaar. Deze overeenkomst eindigt dus automatisch op 18/01/2024.

Door een aantal technische problemen in verband met werken in de omgeving van het gebouw kon de begunstigde het pand niet betrekken tussen januari 2021 en december 2023.

Op 07/12/2023 besliste het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel om de bezetting uit te stellen en deze overeenkomst op te stellen om de bovenvermelde partijen te binden.

Artikel 1. Doel van de terbeschikkingstelling van het pand

Het doel van deze precaire bezettingsovereenkomst is het ter beschikking stellen van het achterste linkergebouw van het gebouwencomplex gelegen aan de Emile Bockstaellaan 160 te 1020 Brussel, hierna **"het goed"** genoemd.

Het goed wordt ter beschikking gesteld van de begunstigde zodat deze het geselecteerde project kan ontwikkelen na het uitvoeren van de schoonmaak en de werkzaamheden die door de Stad zijn geautoriseerd en na het verkrijgen van alle officiële vergunningen die nodig zijn voor de opening van de site.

Deze activiteiten moeten zodanig zijn dat ze geen abnormale overlast voor de buren veroorzaken. Elke activiteit die niet in overeenstemming is met het project is verboden voor en door de begunstigde. De begunstigde verbindt zich ertoe alle geldende administratieve bepalingen na te leven om de gewenste activiteiten uit te voeren.

Het precaire en tijdelijke karakter van deze bezetting vormt het essentiële element van de overeenkomst tussen de partijen, zonder hetwelk de eigenaar niet verplicht zou zijn. Deze overeenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en is niet onderworpen aan de bijzondere regels voor huurcontracten met betrekking tot de woonplaats van de huurder die in het Burgerlijk Wetboek zijn ingevoerd door de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

De begunstigde mag het doel waarvoor de lokalen ter beschikking worden gesteld niet wijzigen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen, wat mogelijk een aanpassing van de voorwaarden van deze overeenkomst zou impliceren.

Artikel 2. Plaatsbeschrijving

De begunstigde verklaart dat hij de lokalen aanvaardt in de staat waarin ze zich bevinden, die hem goed bekend is, en verklaart dat hij ze heeft bezocht en tot in het kleinste detail heeft onderzocht.

Aan het einde van deze overeenkomst laat de begunstigde het pand schoon en vrij van schade achter, waarbij rekening wordt gehouden met wat bij normaal gebruik of veroudering zou zijn beschadigd. De door de Stad uitgevoerde en goedgekeurde projecten blijven zoals ze zijn, zonder dat de Stad enige compensatie verschuldigd is aan de begunstigde.

Een tegenstrijdige plaatsbeschrijving werd uitgevoerd bij de terbeschikkingstelling van het pand. Een nieuwe tegenstrijdige plaatsbeschrijving zal worden uitgevoerd zijn bij de binnenkomstin het band van de begunstigde. En een tegenstrijdige plaatsbeschrijving zal worden uitgevoerd op het einde van de bezetting.

De Stad biedt geen enkele garantie, met name met betrekking tot de conformiteit van de vestigingen die niet door haar werden uitgevoerd. Bezetting is op eigen risico van de bewoner.

Artikel 3. Duur van de bezetting

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor een bepaalde duur. Ze treedt in werking bij de ondertekening door de partijen en eindigt automatisch op 31/12/2026. Vóór deze datum kan de begunstigde naar eigen goeddunken en met instemming van de Gemeenteraad een verzoek tot verlenging indienen (binnen drie maanden voor het einde van de overeenkomst) bij de stad Brussel, afhankelijk van de voortgang van de renovatieprojecten op de site.

Indien een latent gebrek of een gebrek aan stabiliteit de voortzetting van de bezetting verhindert, zal deze overeenkomst worden beëindigd zonder compensatie aan beide zijden.

In het geval dat de Stad het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst zou verkopen, is zij verplicht om de koper op de hoogte te brengen van het bestaan van deze overeenkomst en de voorwaarden ervan.

Artikel 4. Overdracht of onderhuurcontract

De begunstigde verbindt zich ertoe om met alle toekomstige bewoners van het goed onderhuurcontracten te ondertekenen. De keuze van de bewoners en de inhoud van het onderhuurcontract zullen door de Stuurcomité moeten worden gevalideerd.

Artikel 5 Vergoeding

Aangezien de bezetting van het gebouw een sociale meerwaarde voor de buurt betekent, wordt het pand gratis ter beschikking gesteld.

Artikel 6 Verplichtingen en verbodsbepalingen van de partijen

Voor de duur van deze overeenkomst verbindt de begunstigde zich ertoe het pand te ontwikkelen, te coördineren en te beheren op een overgangsbasis.

Hij is verplicht om

- Op projectniveau:
  - Selectie van de bewoners in overeenstemming met de ambities van de Stad;
  - Coördinatie en beheer van het goed en de gebruikers;
  - Een synergie creëren tussen de gebruikers, deze samenbrengen en zorgen voor een goede interne communicatie;
  - Zorgen voor een continu gebruik van het goed gedurende de periode van het gebruik;
  - Zorgen voor een halfjaarlijkse follow-up met de Stad en het stuurcomité.
- Op technisch niveau:
  - Ervoor zorgen dat de activiteiten geen overlast veroorzaken voor de bewoners van de wijk;
  - De algemene veiligheid van de site en haar gebruikers verzekeren en oplossingen vinden voor de dagelijkse problemen die zich kunnen voordoen
  - Zorgen voor de coördinatie van de bouwplaats en het gebruik met de andere naburige bouwplaatsen (OCMW-bouwplaats, groenvoorzieningen en Lakengeek) verzekeren;
  - De opvolging van gebruiksovereenkomsten verzekeren.
  - Zorgen voor een administratieve, boekhoudkundige en logistieke opvolging van het goed en zijn gebruik;
  - Zorgen voor een continue communicatie van de staat van de gebouwen ten aanzien van de Stad;

De Stad zet zich in om een partner en facilitator te zijn. Zij verbindt zich er tevens toe een Stuurcomité op te richten (bestaande uit ten minste een of meer vertegenwoordigers van de geselecteerde begunstigde en een of meer vertegenwoordigers van de Stad Brussel).

Zij voorziet in een technische en administratieve opvolging:
Op technisch niveau:

- Opvolging van het herstel van de ruimtes;
- Beheer van kwesties in verband met elektriciteit, verwarming, de schil en de stabiliteit, en de veiligheid van het gebouw ;

Op administratief vlak:

- De administratieve procedures faciliteren om de begunstigde te helpen snel te openen;
- De begunstigde ondersteunen bij alle stappen met betrekking tot de opstart en opvolging van het tijdelijke gebruiksproject;
- De behoeften en verwachtingen van de wijk bespreken;
- De feedback integreren in de reflectie over de uiteindelijke programmering.

De Stad Brussel behoudt zich het recht voor om een of andere occasionele activiteit te organiseren op de data van de evenementen (wijkfeest, enz.) in overleg met de begunstigde.

Artikel 7. Lasten en belastingen

De Stad zal een bedrag vaststellen voor de uitgaven op basis van een jaarlijkse afrekening van de gebouwencomplex en van een berekeningsmethode voor de verdeling van de kosten tussen de Groene Ruimtes en de begunstigde. Deze berekeningsmethode wordt tijdens de eerste stuurcomité vastgelegd. Bij de begunstigde kan een voorlopig bedrag worden aangevraagd. Dit bedrag wordt na enkele maanden bezetting door de Stad bepaald. Indien nodig zal een wijziging van deze overeenkomst worden voorgesteld.

Het volgende gaat ten koste van de Stad:

- Alle belastingen, heffingen en rechten met betrekking tot het goed die onder deze overeenkomst vallen (met dien verstande dat de begunstigde zich ertoe verbindt alles in het werk te stellen om deze vrij te stellen van dergelijke belastingen, heffingen en rechten. Deze verplichting vormt een middelenverbintenis).

Artikel 8. Verzekeringen

De begunstigde is verplicht om het goed "als een goede huisvader" te bewonen.

De begunstigde is verantwoordelijk voor alle schade en verstoringen veroorzaakt aan de Stad en de derden door hem, door zijn afgevaardigde, door zijn personeel of door zijn gebruikers. De begunstigde neemt de volledige

verantwoordelijke op zich, in de volledige kwijting van de Stad, voor elk ongeval of elke schade die zich van tijd tot tijd en binnen de grenzen van zijn tijdelijk verblijf voordoet.

De begunstigde is verplicht de volgende verzekeringsdekking te handhaven voor de duur van deze overeenkomst en de mogelijke verlengingen daarvan:
- een "burgerlijke aansprakelijkheid uitbating"-verzekering die een onderdeel "schade aan lokalen" omvat
- huurdersverzekering
- verzekering tegen diefstal en vandalisme;
- “verhaal van derden"-verzekering die vorderingen dekt die derden tegen de begunstigde of de Stad kunnen instellen voor schadevergoeding

De Stad verklaart voor het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst een verzekering te hebben afgesloten voor brand, elektriciteit, storm en hagel, sneeuw- en/of ijsdruk, en waterschade.

In geval van een verhoging van het risico met als gevolg een herziening van de tarieven door de onderneming, zal een eventuele verhoging van de premie ten laste komen van de begunstigde.

De begunstigde verbindt zich ertoe ervoor te zorgen dat het "Handvest van de bewoners" wordt nageleefd door de bewoners van het goed dat het voorwerp is van deze overeenkomst.

De begunstigde draagt zorg voor de veiligheid van het goed en de bewoners. De daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de begunstigde.

De begunstigde ontslaat de Stad van alle verantwoordelijkheid voor het gebruik dat hij van het goed maakt.

Artikel 9. Plaatsbezoek

De Stad, haar vertegenwoordigers of door de Stad gemachtigde personen mogen haar gebouwen bezoeken/tonen. Bezoeken worden ten minste 24 uur van tevoren op afspraak gemaakt.

Artikel 10. Transformaties, renovaties, werken

De begunstigde mag geen structurele werkzaamheden uitvoeren om het goed te transformeren of te renoveren.

De begunstigde kan niet-structurele werkzaamheden uitvoeren die nodig zijn om zijn activiteiten uit te voeren, mits voorafgaande geschreven toestemming van de begeleidingscomité. Daartoe zal hij de Stad vooraf een lijst en een beschrijving van de geplande werken toesturen.

De begunstigde verbindt zich ertoe ervoor te zorgen dat alle vergunningen voor deze doeleinden worden verkregen, met inbegrip van, indien van toepassing, de vereiste stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen, en de staat, stabiliteit en oorspronkelijke esthetiek van de gebouw te respecteren.

Indien de begunstigde desondanks zonder toestemming van de Begeleidingscomité werkzaamheden aan het onroerend goed verricht, kan de Stad van de begunstigde de teruggave van het onroerend goed in de laatste door de Stad goedgekeurde staat vorderen.

De begunstigde is verantwoordelijk voor de inrichting van het pand en kan geen aanspraak maken op een bijkomende vergoeding, recht of schadeloosstelling van de Stad voor de verbouwingen, verbeteringen en verfraaiingen van het pand dat in gebruik wordt genomen.

De Stad behoudt zich het recht voor om alle werkzaamheden uit te voeren die zij nodig acht voor het onderhoud en de goede werking van het pand.

De begunstigde verbindt zich ertoe de delen van het goed die hem/haar hierbij als goede huisvader worden toevertrouwd regelmatig te onderhouden en het goed in een staat van netheid te houden.

De begunstigde dient de Stad onverwijld op de hoogte te stellen van eventuele gebreken, schade of aanzienlijke bedreigingen voor de veiligheid van het pand.

Artikel 11: Gebruik van de ruimte

De begunstigde zal de ruimten kunnen gebruiken voor de in de aanvraag beschreven activiteiten (bijlage 2). De stuurgroep zal het orgaan zijn dat zich bezighoudt met de ondersteuning en de uitwerking van het project. Deze stuurgroep komt ten minste 4 keer per jaar bijeen en wordt georganiseerd door de Stad en/of op verzoek van de begunstigde.

De begunstigde zal voldoende menselijke middelen inzetten om de uitvoering van het project te waarborgen, zoals gedefinieerd in de aanvraag. De stad wenst dat de begunstigde een persoon aanwijst die gedurende het hele project de verantwoordelijke persoon en de contactpersoon is voor de opvolging van het project.

Voor de gehele duur van de overeenkomst stuurt de begunstigde de openingsuren, de georganiseerde activiteiten, de evenementenactiviteiten en voorlopige planning door naar het stuurcomité. Bij de start van het project wordt door het Stuurcomité een modus vivendi vastgesteld voor de organisatie en overdracht van informatie.

De activiteiten worden voorgelegd aan het Stuurcomité en zijn in overeenstemming met het programma dat is aangekondigd in de aanvraag. Bij de planning van de activiteiten zal echter rekening moeten worden gehouden met de buurt en de regels op dit gebied. Avond- en weekendevenementen zijn onderworpen aan voorafgaande toestemming van de Stad en veiligheidsdiensten (politie en DBDMH) als de omvang van de evenementen dat vereist.

De begunstigde verbindt zich ertoe alle nodige vergunningen te verkrijgen vóór de organisatie van publieke evenementen.

Artikel 12. Ontbinding

Deze overeenkomst wordt aangegaan op precaire basis en kan op elk moment worden herroepen.

De begunstigde erkent uitdrukkelijk het precaire karakter van zijn recht, dat geen recht op huur vormt, maar een eenvoudig recht om het pand op precaire basis te betrekken.

Beide partijen kunnen deze overeenkomst op elk moment beëindigen met een opzegtermijn van drie maanden (3) per aangetekende brief aan de andere partij.

Artikel 13. Verantwoordelijkheid voor de bezetting

De begunstigde is volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van de bezetting van het goed. Hij ontheft de Stad van elke aansprakelijkheid in dit verband en is verplicht de Stad te vrijwaren tegen elke rechtsvordering die tegen haar kan worden ingesteld wegens de uitvoering van de overeenkomst tot terbeschikkingstelling van de lokalen en de ongevallen die daaruit kunnen voortvloeien.

Artikel 14. Teruggave van het pand

Met uitzondering van eventuele permanente werken die in overleg met het Stuurcomité werden uitgevoerd, zal de begunstigde de lokalen teruggeven in de staat waarin ze ter beschikking werden gesteld en zonder dat de Stad enige lasten of verplichtingen hoeft te dragen die voortvloeien uit het gebruik ervan, Verbeteringen en/of inrichtingen worden zonder vergoeding van de Stad overgenomen.

Artikel 15: Taalgebruik.

Van de begunstigde wordt verwacht dat hij/zij te allen tijde voldoet aan de wetgeving inzake het taalgebruik. Dus, zo moeten bezoekers zowel in het Frans als in het Nederlands kunnen worden verwelkomd en geïnformeerd.

Artikel 16. Algemeen recht

Voor alle gevallen waarin deze precaire bezzettingsoovereenkomst niet uitdrukkelijk voorziet, zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, evenals de wetten, besluiten en verordeningen die van kracht zijn of zullen zijn, met uitzondering echter van de wet op de huur van de hoofdverblijfplaats.

Artikel 17. Bevoegde rechtbanken in geval van een geschil

Elk geschil dat direct of indirect uit deze overeenkomst voortvloeit, valt onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.

Artikel 18: Wijzigingen of toevoegingen van de overeenkomst

De Stad Brussel behoudt zich het recht voor om tijdens de opdracht of in de loop van het project wijzigingen/verduidelijkingen in de inhoud van het project aan te brengen, dit in overleg met de beheerder en indien en alleen indien deze wijzigingen/verduidelijkingen in overeenstemming zijn met de hieronder vermelde criteria en geen afbreuk doen aan de overeenkomsten die na de keuze van het project zijn gesloten:

- De wijziging zal altijd het algemene kader van de opdracht en de filosofie van het project respecteren
- De wijziging respecteert de beginselen van deze oproep tot het indienen van projecten
- De wijziging wordt aangebracht om technische redenen of omdat het waarschijnlijk is dat het toegevoegde waarde heeft voor het oorspronkelijke project
- De wijziging kon niet worden voorzien in het presentatiedossier omdat bepaalde elementen ontbraken
- De wijziging neemt een groot ongemak weg bij de uitvoering van de opdracht of een aanzienlijke verhoging van de kosten voor de subsidieverlenende instantie.

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van opschorting en/of annulering door de toezichthoudende autoriteit, waartoe de Stad behoort, van het besluit van de gemeenteraad tot goedkeuring van deze overeenkomst.

Opgemaakt te Brussel, op in drie exemplaren, waarbij elke partij verklaart het hare ontvangen te hebben.

Voor de Stad Brussel:

Dhr. Dirk Leonard
Stadssecretaris

Mevrouw Lydia Mutyebele
Schepen van Huisvesting, Openbaar Patrimonium en Gelijke Kansen.

Voor de begunstigde,

Voor de vereniging zonder winstoogmerk Picol, Partenariat, Intégration, Cohabitation à Laeken

Voor de vereniging zonder winstoogmerk Samenleven-Convivence

Bijlage:

1. Plaatsbeschrijving opgesteld op ...../...../.....
2. Kandidaatstelling van de begunstigde
3. Schematische plan van het gebouwencomplex gelegen Emile Bockstaellaan 160