Tijdelijke gebruiksovereenkomst van het gebouw gelegen aan de Clovislaan 29-31 te 1000 Brussel

Tussen enerzijds:

De Stad Brussel, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, namens wie optreden Faouzia HARICHE, Schepen van Openbaar Onderwijs, Jeugd, Human Resources en Jonge Kind en Emilie DUPONT, Stadssecretaris, in uitvoering van een besluit van de Gemeenteraad van XX/XX/XX dat niet het voorwerp uitmaakt van een algemene toezichtmaatregel *(uitsluitend indien de ondertekening plaatsvindt na het toezichttermijn),*

ci-après dénommée **« la Ville »** agissant en sa qualité de propriétaire,

En anderzijds:

De vereniging zonder winstoogmerk **"Les Amis de la Voix des Sans Papiers"** (KBO nr. 667.512.626), met maatschappelijke zetel te Fritz Toussaintstraat 47/01, 1050 Elsene, vertegenwoordigd door
.....
in zijn/haar hoedanigheid van .....,

hierna genoemd **"de vereniging"**, als gebruiker.

Het volgende wordt overeengekomen:

Inleiding

De Stad Brussel is eigenaar van twee aan elkaar verbonden gebouwen gelegen aan de Clovislaan 29-31 te 1000 Brussel, hierna genoemd **"het goed"** (zie plannen in bijlage 2).

Het goed bestaat uit twee aan elkaar grenzende huizen die met elkaar verbonden en heringericht werden om achtereenvolgens verschillende schoolentiteiten (kleuterschool MAX, CP Vlaesendaele, kleuterschool Jacqmain, basisschool Max, …) alsook het kinderdagverblijf "Gabrielle Vandervelde" te huisvesten. Het beschikt over een kelder, een gelijkvloers, een eerste en tweede verdieping en een zolder. De twee huizen geven uit op een grote achterliggende binnenplaats.

De Stad heeft beslist het gebouw uit het openbaar domein te halen met het oog op verkoop.

In juni 2025 werd het goed zonder toestemming van de Stad ingenomen door een groep mensen. Zij hebben de ruimtes ingericht met individuele kamers voor verschillende gezinnen. De bewoners worden begeleid door de vzw **"Les Amis de la Voix des Sans Papiers"**, die zich inzet voor de belangen van personen zonder papieren, ongeacht nationaliteit of staatloosheid. De vzw nam contact op met de Stad om de bezetting te regulariseren via deze overeenkomst en treedt op als woordvoerder en verantwoordelijke garant voor de bewoners.

In afwachting van de verkoop van het goed en conform het meerderheidsakkoord om tijdelijke bezettingen in leegstaande eigendommen te ontwikkelen, stelt de Stad het goed ter beschikking van de vzw om er tijdelijk personen zonder papieren te huisvesten onder de voorwaarden van deze overeenkomst.

Artikel 1 – Doel van de terbeschikkingstelling

Deze tijdelijke gebruiksovereenkomst heeft tot doel het ter beschikking stellen van een gebouw gelegen aan de Clovislaan 29-31 te 1000 Brussel.

Het goed wordt ter beschikking gesteld van de vereniging met het oog op tijdelijke huisvesting van personen zonder papieren.

Elke activiteit die niet overeenstemt met het hierboven beschreven gebruik, is verboden in en door de vereniging.

Het precair en tijdelijk karakter van deze bezetting vormt het essentiële element van de overeenkomst tussen de partijen, zonder welk de eigenaar niet verplicht zou zijn. De bezetting vormt geen verhuur en verleent geen enkel recht op een huurovereenkomst. Deze overeenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boek III van het oude Burgerlijk Wetboek en is geen huurovereenkomst die onderworpen is aan de bijzondere regels voor huurovereenkomsten betreffende de woonplaats van de huurder, ingevoerd in het Burgerlijk Wetboek door de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende huurovereenkomsten, noch aan de bepalingen van de ordonnantie van 27 juli 2017 betreffende de regionalisering van de woninghuur (Brussels Woninghuurdecreet).

De gebruiker mag het doel van deze terbeschikkingstelling niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen, wat eventueel een aanpassing van de modaliteiten en voorwaarden van deze overeenkomst zou impliceren.

Artikel 2 – Plaatsbeschrijving

De gebruiker verklaart het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt, zoals hij/zij het heeft bezocht en grondig onderzocht.

Er werd op datum van XX/XX/XX een plaatsbeschrijving opgesteld door de eigenaar samen met de gebruiker, bestaande uit een fotografisch verslag. Deze plaatsbeschrijving is opgenomen in Bijlage 1 en maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.
Bij het einde van de ingebruikneming zal een uittredingsplaatsbeschrijving worden opgesteld, waarbij de oorspronkelijke plaatsbeschrijving als referentie geldt.
De Stad geeft geen enkele garantie inzake conformiteit van de installaties. De verwarmings- en elektriciteitsinstallaties voldoen niet aan de huidige normen. Het gebruik gebeurt volledig op eigen risico van de gebruiker. Alle noodzakelijke werken om de installaties conform te maken, zijn ten laste van de gebruiker, zonder tussenkomst van de Stad.

De Stad ontslaat zich hierdoor, onder de voorwaarden van dit artikel, van elke financiële verantwoordelijkheid met betrekking tot gebreken, tekortkomingen of technische incidenten die zich in het goed voordoen. De gebruiker zal dit op eigen verantwoordelijkheid en kosten regelen en neemt alle herstellingen, inrichtingswerken of reparaties die zijn activiteiten in het pand belemmeren, volledig voor zijn rekening.

Het goed wordt in precair gebruik gegeven zonder enige garantie van afwezigheid van zichtbare of verborgen gebreken, waarbij de gebruiker geen enkele schadevergoeding van de Stad kan eisen om die reden.

De gebruiker verbindt zich ertoe het goed zorgvuldig en ordelijk te gebruiken en in nette staat te houden.

Artikel 3 – Duur van de ingebruikneming

Deze overeenkomst wordt gesloten voor bepaalde duur. Zij treedt in werking vanaf ondertekening door beide partijen en eindigt van rechtswege op 22 juni 2026.

Voor deze datum kan de vereniging schriftelijk een verlenging aanvragen (ten laatste 2 maanden vóór het einde van de overeenkomst). De Stad beslist volledig discretionair over een eventuele verlenging, zonder motiveringsplicht, en afhankelijk van de voortgang van het verkoopproject.

De Stad kan de overeenkomst op elk moment beëindigen om de verkoop van het goed te realiseren, mits een opzegtermijn van één maand per aangetekende brief.

De vereniging kan de overeenkomst op elk moment beëindigen, met een opzegtermijn van 7 dagen na verzending van een aangetekende brief.

Indien een verborgen gebrek of stabiliteitsprobleem het gebruik onmogelijk maakt, eindigt de overeenkomst zonder schadevergoeding voor beide partijen.

De vereniging verbindt zich ertoe het goed volledig te ontruimen bij het einde van de overeenkomst, ongeacht de reden van beëindiging.

Artikel 4 – Overdracht of ondergebruik

Het overdragen of onderverhuren van de rechten uit deze overeenkomst is verboden, tenzij voorafgaand schriftelijk toegestaan door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 5 – Vergoeding

Gezien het sociale belang van deze ingebruikneming (opvang van kwetsbare personen), wordt het goed kosteloos ter beschikking gesteld.

Artikel 6 – Kosten en belastingen

Alle kosten voor water, gas en elektriciteit zijn ten laste van de vereniging.

De vereniging verklaart op de hoogte te zijn van de huidige staat van het goed en verbindt zich ertoe het gebouw te onderhouden zonder enige materiële of financiële tussenkomst van de Stad.

Ten laste van de vereniging:

- Kosten voor schoonmaak, inrichting en onderhoud;
- Kosten voor verbruik van water, gas en elektriciteit;
- Eventuele kosten voor aansluiting, abonnement en gebruik van telefoon.

Ten laste van de Stad:

- Alle belastingen, heffingen en retributies met betrekking tot het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst, met dien verstande dat de vereniging zich inspant om de Stad hiervan zoveel mogelijk vrij te stellen (inspanningsverbintenis).

Artikel 7 – Verzekeringen en verantwoordelijkheden

De vereniging moet voor eigen rekening een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid (BA exploitatie) afsluiten die haar activiteiten dekt voor de volledige duur van deze overeenkomst en eventuele verlengingen.

De Stad verklaart een verzekering te hebben afgesloten voor het gebouw tegen risico's zoals brand, storm, hagel, sneeuwdruk, waterschade.

Indien het risico toeneemt en de verzekeringspremie stijgt, is deze meerkost ten laste van de vereniging.

De vereniging moet een verzekering afsluiten die haar goederen, de aangebrachte verbeteringen en het verhaal van derden dekt, met afstand van verhaal tegenover de eigenaar en diens verzekeraars.

De vereniging moet het gebouw zorgvuldig gebruiken en instaan voor de veiligheid van het gebouw en zijn bewoners. Alle kosten hiervoor zijn ten laste van de vereniging.

De vereniging ontslaat de Stad van elke aansprakelijkheid met betrekking tot het gebruik van het gebouw

Artikel 8 – Bezoek van de lokalen

De eigenaar mag het gebouw bezoeken of laten bezoeken. Bezoeken gebeuren op afspraak, minstens 24 uur vooraf.

Artikel 9 – Domiciliëringen

De leden van de vereniging mogen zich domiciliëren in het gebouw, met een maximum van 25 personen.
De administratieve domiciliëring is toegestaan voor toegang tot fundamentele rechten, maar houdt geen erkenning in van een permanent residentieel gebruik en geeft geen recht op verlenging van de ingebruikneming.

Artikel 10 – Wijzigingen, renovaties, werken

De vereniging is niet gemachtigd om structurele verbouwings- of renovatiewerken aan de gebouwen uit te voeren. De vereniging mag niet-structurele werken uitvoeren die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van haar activiteiten, mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad. Daartoe zal zij vooraf een lijst en een beschrijving van de geplande werken aan de Stad bezorgen.

De vereniging verbindt zich ertoe alle vereiste vergunningen voor deze werken te verkrijgen, met inbegrip van, indien van toepassing, de vereiste stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen, en de gezondheid, stabiliteit en oorspronkelijke esthetiek van de gebouwen te respecteren.

Artikel 11 – Beëindiging

De Stad kan deze overeenkomst te allen tijde beëindigen bij niet-naleving door de vereniging van haar verplichtingen, of bij schending van het doel van de terbeschikkingstelling zoals bepaald in artikel 1.
De beëindiging gebeurt van rechtswege na verzending van een ingebrekestelling per aangetekende brief die zonder gevolg blijft binnen 30 dagen.

Artikel 12 – Verantwoordelijkheid voor het gebruik

De vereniging is volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van de bezetting van het gebouw. Zij ontslaat de Stad van elke aansprakelijkheid in dit verband en is ertoe gehouden deze laatste te vrijwaren tegen elke vordering die tegen haar zou kunnen worden ingesteld naar aanleiding van de uitvoering van de overeenkomst tot terbeschikkingstelling van het pand en van eventuele ongevallen die daaruit zouden kunnen voortvloeien.

Artikel 13 – Veiligheidsvoorschriften

Er heeft een bezoek plaatsgevonden van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (SIAMU) op 22/09/2025. De vereniging verbindt zich ertoe alle veiligheidsvoorschriften vermeld in het bezoekverslag (Bijlage 2) na te leven en te doen naleven, en op eigen kosten alle noodzakelijke conformiteitswerken uit te voeren om deze voorschriften toe te passen, en meer algemeen, alle bepalingen in dit verslag op eigen kosten uit te voeren.

De vereniging verbindt zich er bovendien toe om, samen met de gehuisveste personen, de volgende veiligheidsvoorschriften na te leven:

- Uitsluitend gebruikmaken van de bestaande verwarmingsinstallatie; elk elektrisch bijverwarmingstoestel of gasradiator is verboden;
- De niet-toegankelijke zones aangeduid op het plan in bijlage 3 respecteren en afsluiten om de toegang van kinderen tot deze zones te verhinderen;
- Zes (6) noodbrandblussers, één (1) brandblusser in de keuken en één (1) blusdeken installeren en in geldige staat houden, conform het plan in bijlage 3;
- De elektrische kasten in de gangen afsluiten om de toegang van kinderen te verhinderen;
- In geval van installatie van een fornuis, dit uitsluitend voeden met elektriciteit of stadsgas, met uitsluiting van gasflessen;

- Enkel de ruimte "keuken" aangeduid op het plan in bijlage 3 mag gebruikt worden voor het opwarmen van gerechten; het is verboden om buiten deze ruimte te koken of voedsel op te warmen;
- Het stooklokaal gesloten houden met een brandwerende deur REI30;
- Het elektrische circuit niet overbelasten door gelijktijdig gebruik van toestellen of apparatuur waarvan het gezamenlijk vermogen de capaciteit van de bestaande installaties overschrijdt, of die een risico op oververhitting, het activeren van beveiligingsmechanismen of gevaar voor personen en goederen kunnen veroorzaken;
- Ervoor zorgen dat elektrische apparaten uitsluitend worden aangesloten op stopcontacten en verlengsnoeren die voldoen aan de geldende normen;
- Verbod om binnen in het gebouw te roken.

De Stad behoudt zich het recht voor om controlebezoeken uit te voeren. Indien tijdens een bezoek één of meerdere tekortkomingen aan de verplichtingen van dit artikel worden vastgesteld, met name aan de hierboven vermelde voorschriften, zal deze overeenkomst van rechtswege door de Stad worden ontbonden zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter, mits kennisgeving per aangetekende brief en zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Artikel 14 – Teruggave van het goed

Bij het einde van de overeenkomst geeft de vereniging het goed terug in de staat waarin het werd ontvangen. Eventuele verbeteringen of aanpassingen blijven zonder vergoeding eigendom van de Stad.

Artikel 15 – Gemeen recht

Voor alle gevallen die niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst zijn geregeld, zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de geldende wetten en reglementen van toepassing, met uitsluiting van de wet op de hoofdverblijfplaats.

Artikel 16 – Contactpersonen

Voor de uitvoering van deze overeenkomst zijn de contactpersonen:

Voor de eigenaar:

Naam – E-mail – Telefoon

Voor de gebruiker:

Naam – E-mail – GSM

Artikel 17 – Bevoegde rechtbanken en ontbindende voorwaarde

Alle geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel.

Artikel 18 – Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde van schorsing en/of vernietiging door de toezichthoudende overheid waarvan de Stad afhangt, van het besluit van de Gemeenteraad dat deze overeenkomst goedkeurt.

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

Voor de Stad Brussel:

Mevrouw Emilie Dupont
Stadssecretaris

Mevrouw Faouzia Hariche
Schepen van Huisvesting, Openbaar Patrimonium en Gelijke Kansen.

Voor de vereniging,

.....

Bijlagen:

- Plaatsbeschrijving
- DBDMH-verslag
- Plan van het goed met niet-toegankelijke zones en brandblussers