

Overeenkomst van bezetting ter bede
Perceel gelegen in de Claessensstraat te 1020 Brussel
VERTALING

Tussen de ondergetekenden:

De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, afgekort als GOMB, ook wel bekend als citydev.brussels, (RPR 0215.984.554), een publiekrechtelijke instelling, gevestigd Gabrielle Petitstraat 6 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek en waarvan de statuten werden goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 1999 (BS, 5 februari 2000), handelend in het kader van haar wettelijke taak die voortvloeit uit de ordonnantie van 20 mei 1999 (BS, 29 juli 1999),

hier vertegenwoordigd door de heer Benjamin Cadranel, administrateur-generaal, krachtens een akte inzake delegatie van tekenbevoegdheid, verleden voor de notaris Vincent Vroninks te Elsene, op 4 december 2018.

hierna 'citydev.brussels' genoemd;

en

De Stad Brussel, hier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, in wiens naam de heer Benoît Hellings Schepe voor Sport, en Luc Symoens, stadssecretaris, optreden in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van en onderworpen aan de Toezichthoudende overheid.

Hierna 'de bezetter' genoemd,

Wordt uiteengezet wat volgt:

citydev.brussels bezit een stuk grond in de buurt van het voorbeeldproject Tivoli GreenCity. Deze openbare instelling wil de Stad Brussel de gelegenheid geven om het goed tijdelijk te gebruiken, opdat de Stad er activiteiten kan organiseren of laten organiseren die ten goede komen aan de hele wijk.

Het doel van deze overeenkomst is het bepalen van de perimeter van deze bezetting, het soort activiteiten dat daar is toegestaan en andere voorwaarden die een sereen gebruik van het goed mogelijk maken, totdat citydev.brussels op dit perceel een vastgoedproject kan ontwikkelen.

Er wordt overeengekomen wat volgt:

Artikel 1: Voorwerp van de bezetting

citydev.brussels stelt een deel van het perceel gelegen aan de Claessensstraat in 1020 Brussel, in zijn geheel gekadastraerd 21815D0297 W 003 00 (hierna 'het goed'), ter beschikking voor tijdelijke bezetting.

Het goed bestaat uit een braakliggend perceel en de ligging is afgebakend door een geel lijn zoals aangegeven op het bijgevoegde plan (bijlage 1). Dit plan maakt integraal deel uit van de overeenkomst.

De bezetter verklaart dat de gehuurde goederen hem volledig en voldoende bekend zijn, dat hij ze in al hun details heeft onderzocht en dat hij geen nadere beschrijving wenst te ontvangen.

Het goed wordt momenteel niet bezet.

citydev.brussels staat de tijdelijke bezetting van de hieronder beschreven site door de bezetter toe om daar gemengde projecten te (laten) ontwikkelen, waarbij een leuke fietsroute, stadslandbouw en elk bijkomend project worden gecombineerd om de site te doen opleven voor de wijkbewoners.

Artikel 2: Bestemming van het goed

De bezetter zal het goed gebruiken voor het ontwikkelen of laten ontwikkelen van sportieve activiteiten (installatie en animatie van een piste voor fietsen, steps en skaters of enig ander bijkomend project (als voorbeeld: agrarisch, cultureel, taverne) dat de buurt doet opleven ten behoeve van alle bewoners.

De bezetter mag alle werkzaamheden uitvoeren en alle maatregelen treffen om de door dit artikel toegestane activiteiten uit te voeren, mits toestemming van het begeleidingscomité is verleend.

Religieuze, politieke, illegale en/of vervuilende activiteiten zijn verboden. Activiteiten die onverenigbaar zijn met de aard van het goed zijn verboden. Als de bezetter andere activiteiten in het goed wil uitoefenen, moet citydev.brussels deze eerst goedkeuren.

Het goed mag geenszins worden gebruikt als hoofdverblijfplaats of voor de uitoefening van een kleinhandelszaak, zodat deze overeenkomst nooit een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats volgens de wet van 20 februari 1991, noch een handelshuurovereenkomst in de zin van de wet van 30 april 1951 met betrekking tot handelshuurovereenkomsten, vormt.

De bezetter zorgt ervoor dat de activiteiten zo min mogelijk overlast voor de buurt veroorzaken.

Artikel 3: Plaatsbeschrijving

De partijen hebben een plaatsbeschrijving bij aankomst in het goed opgesteld in de vorm van een fotoreportage. De plaatsbeschrijving is bij deze overeenkomst, waarvan deze deel uitmaakt, gevoegd.

De bezetter ontvangt de sleutels/codes op de dag dat hij de plaats betreft. De water- en elektriciteitsmeters blijven afgesloten.

Aan het einde van de bezetting zal er een plaatsbeschrijving bij vertrek worden opgesteld, waarvoor bovengenoemde plaatsbeschrijving bij aankomst als referentie wordt genomen.

Artikel 4: Duur

De overeenkomst treedt in werking bij ondertekening.

De bezetter wordt toelating verleend om het goed in gebruik te nemen voor een periode van twee jaar vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

Elke partij kan deze overeenkomst op elk moment per aangetekende brief en zonder enige vergoeding beëindigen met een opzegtermijn van twee maanden, te rekenen vanaf de datum van verzending van de aangetekende brief, waarbij het poststempel als bewijs geldt.

Het bezettingsrecht wordt op strikt precaire basis verleend.

Aangezien op het terrein tuinbouw en sportactiviteiten zijn gepland die jaarlijks van maart tot oktober plaatsvinden, houdt het verzenden van de kennisgeving door de eigenaar in deze periode het uitstel van het einde van de bezettingsovereenkomst tot 31 oktober in.

Artikel 5: Vergoeding

De bezetting wordt overeengekomen en aanvaard tegen een jaarlijkse vergoeding van negenduizendzesendertig euros (9.036,00 EUR). Deze jaarlijkse vergoeding dekt een deel van de kosten die citydev.brussels maakt voor het beheer van het goed. Het bedrag wordt niet geïndexeerd.

Artikel 6: Lasten en belastingen

Alle kosten in verband met de bezetting van het goed zijn exclusief ten laste van de bezetter, ongeacht de oorzaak (ouderdom, overmacht, rampen, vandalisme enz.).

Het betreft onder meer verzekeringspremies met betrekking tot de bezetting, het in overeenstemming brengen, onderhoud, gebruik en genot van het goed. Dit geldt ook voor kosten die verband houden met zogenaamde huurherstellingen en grote herstellingen die nodig zijn voor het goede gebruik van het goed. Eventuele boetes voor het niet naleven van de geldende voorschriften zijn voor rekening van de bezetter.

De belastingen met betrekking tot het goed (onroerende voorheffing, gemeentebelastingen enz.) zijn ten laste van citydev.brussels.

Artikel 7 : Betaling

De vergoeding wordt jaarlijks vooruitbetaald op de rekening van citydev.brussels bij Belfius - BE10 0910 1936 8404.

De eerste vergoeding wordt overgemaakt aan citydev in de maand van ondertekening van de overeenkomst.

De bedragen zijn verschuldigd op de vervaldag van de in de factuur vermelde termijn en van rechtswege zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling rentedragend volgens de geldende wettelijke rentevoet. De interesten beginnen te lopen vanaf een maand achterstallige betaling.

Het door de bezetter in uitvoering van de overeenkomst verschuldigde bedrag is onverwijld en zonder ingebrekestelling verschuldigd.

Bij niet-betaling op de vervaldag is de bezetter, bovenop de interesten voor laattijdige betaling, een vergoeding van vijftig euro (50,00 EUR) (administratiekosten) verschuldigd.

Artikel 8: Gebruik, onderhoud en werken

De bezetter verbindt zich ertoe het in gebruik genomen goed te onderhouden en als 'goede huisvader' te gebruiken.

De bezetter staat in voor het toezicht op en de beveiliging van het goed.

In voorkomend geval moet de bezetter allerhande werken ondersteunen, of het nu gaat om herstellingen, de inrichting of andere werken. citydev.brussels verbindt zich geenszins tot het ondernemen van herstelwerkzaamheden voor het bezette terrein.

In geval van werkzaamheden stelt de bezetter citydev.brussels hiervan vooraf schriftelijk op de hoogte.

De bezetter ontslaat citydev.brussels van alle verantwoordelijkheid voor gebrek aan onderhoud en verbindt zich ertoe artikel 1384 of bij ongevallen artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek niet te gebruiken.

citydev.brussels vergoedt in geen geval de uitgevoerde werkzaamheden.

Artikel 9 : Communicatie

De bezetter en citydev.brussels komen overeen om proactief samen te werken voor communicatiedoelinden om het preciaire bezettingsproject en het herontwikkelingsproject van de site te promoten.

Contact met de afdeling Communicatie van Citydev:

De bezetter neemt aan het begin van de bezetting contact op met de afdeling "Externe communicatie" van citydev.brussels (communication@citydev.brussels) om informatie uit te wisselen over het project (illustraties van het project, logo enz.) .

Terwijl ht project loopt,zal de bezetter beelden van het project op verzoek ter beschikking stellen van citydev.brussels.

On site :

citydev.brussels heeft het recht zijn logo op verschillende plaatsen op de site te plaatsen (inkom, tuin, verdiepingen,...).

Communicatiemiddelen betreffende het project

Al het schriftelijke of digitale communicatiemateriaal over het project, opgesteld door de bezetter, moet het logo citydev.brussels bevatten en verwijzen naar de rol van citydev.brussels. Het betreft panelen, folders, PowerPoint-presentaties, website, nieuwsbrieven, pagina's op sociale netwerken. Communicatiemateriaal wordt ter informatie voorgelegd aan citydev.brussels.

De bezetter verbindt zich ertoe citydev.brussels te "taggen" in de communicatie over het project op sociale netwerken. citydev.brussels doet dat ook.

Relaties met de pers:

Wanneer de bezetter in het kader van het project wordt benaderd door een journalist, zal hij of zij citydev.brussels vóór het interview op de hoogte stellen wanneer het gepland is of onmiddellijk daarna wanneer het interview niet gepland was.

De bezetter verbindt zich ertoe citydev.brussels direct (bv. Kruisinterview) of indirect (bv. Citaat) te betrekken bij elke mediatussenkomst.

Indien de bezetter het initiatief neemt om contact op te nemen met de pers (het sturen van een persbericht, interview, persuitnodiging), zal hij citydev.brussels vooraf informeren en hem direct of indirect bij deze communicatie betrekken.

De bezetter bezorgt zijn teksten voor publicatie ter informatie aan citydev.brussels.

Artikel 10 : Begeleidingscomité

Er wordt een begeleidingscomité samengesteld, bestaande uit een vertegenwoordiger van de Stad Brussel, een vertegenwoordiger van citydev.brussels en, in voorkomend geval, een vertegenwoordiger van de organisatie die toezicht houdt op de activiteiten op de site. Dit comité wordt om de zes maanden virtueel of fysiek door de Stad Brussel bijeengeroepen om verslag uit te brengen over de situatie en toekomstige ontwikkelingen.

Het begeleidingscomité neemt de in artikel 2 van deze overeenkomst genoemde toestemmingsbesluiten met eenparigheid van stemmen.

Artikel 11: Toegankelijkheid

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter citydev.brussels of een onderaannemer van citydev.brussels de toegang garandeert in het kader van studies met betrekking tot de herontwikkeling van de site. De bezetter stelt daarom een exemplaar van alle sleutels/codes die nodig zijn voor de toegang beschikbaar aan citydev.brussels.

citydev.brussels kan te allen tijde, in overleg met de bezetter, het goed bezoeken om na te gaan of de door hem aangegane verplichtingen worden nageleefd.

Artikel 12: Verzekeringen

De bezetter sluit voor de gehele duur van de overeenkomst op eigen kosten bij een verzekeringsmaatschappij een verzekeringscontract af dat zowel het in gebruik genomen terrein als zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekert.

Hij bezorgt de eigenaar uiterlijk op de dag waarop het terrein voor het eerst wordt uitgebaat een kopie van het verzekeringscontract.

De eigenaar kan de bezetter te allen tijde om een kopie van het geldende contract en een bewijs van betaling van de premies vragen.

Artikel 13 : Erfdienstbaarheden

Het goed wordt voor tijdelijke bezetting ter beschikking gesteld met alle bekende en onbekende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, waarvan het geniet of waarmee het is bezwaard.

citydev.brussels verbindt zich ertoe de bezetter op de hoogte te stellen van alle bekende erfdiensbaarheden met betrekking tot het terrein waarop de overeenkomst betrekking heeft.

Artikel 14 : Overdracht

Deze overeenkomst kan niet worden overgedragen, behalve met schriftelijke toestemming van citydev.brussels.

Artikel 15 : Verantwoordelijkheid

De bezetter verbindt zich ertoe geen verhaal te halen op citydev.brussels in geval van diefstal, verlies of beschadiging van de uitrusting en instrumenten die tijdens de bezetting op het terrein zijn opgeslagen. Hij zorgt daarentegen voor een mogelijke verzekering van deze instrumenten en materialen.

De bezetter is als enige verantwoordelijk voor eventuele schade aan personen in/op het goed.

Artikel 16 : Waarborg

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen heeft de bezetter vóór de ondertekening van deze overeenkomst een bedrag gelijk aan duizend vijfhonderd euro (1.500 EUR) betaald op het rekeningnr. BE10 0910 1936 8404 van citydev.brussels bij Belfius.

Indien na afloop van de overeenkomst blijkt dat de bezetter niet aan al zijn verplichtingen heeft voldaan, heeft citydev.brussels het recht om de waarborg toe te wijzen aan het herstel van de staat van het goed.

De waarborg wordt teruggegeven zodra de plaatsbeschrijving bij vertrek is opgesteld en geen opmerkingen meer bevat.

Artikel 17 : Einde van de bezetting

Aan het einde van de bezetting geeft de bezetter het goed terug zonder enig materiaal of afval, in een toestand die identiek is aan die waarin hij het heeft ontvangen, behalve met betrekking tot eventuele werken die zijn uitgevoerd met toestemming van citydev.brussels, waartoe citydev.brussels gratis toegang heeft. Op verzoek van citydev.brussels sluit de bezetter op zijn kosten de meters af. Indien het goed niet helemaal leeg is, heeft citydev.brussels het recht om het op kosten van de bezetter te laten leegmaken door een professional.

Op dat moment wordt een plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt tussen de partijen of, bij gebrek daaraan, door een deskundige, en dit op gedeelde kosten van beide partijen.

Net voor het einde van de overeenkomst bezoeken de partijen gezamenlijk de plaats op een of meer door hen overeengekomen datum(s) om te kunnen nagaan of de verplichtingen uit deze overeenkomst zijn nagekomen.

Artikel 18 : Geschillen

Bij een geschil zijn alleen de rechtbanken van Brussel bevoegd.

Artikel 19 : Woonplaatskeuze

Citydev.brussels kiest woonplaats op het adres van haar maatschappelijke zetel.

Stad Brussel kiest woonplaats op het adres van haar maatschappelijke zetel.

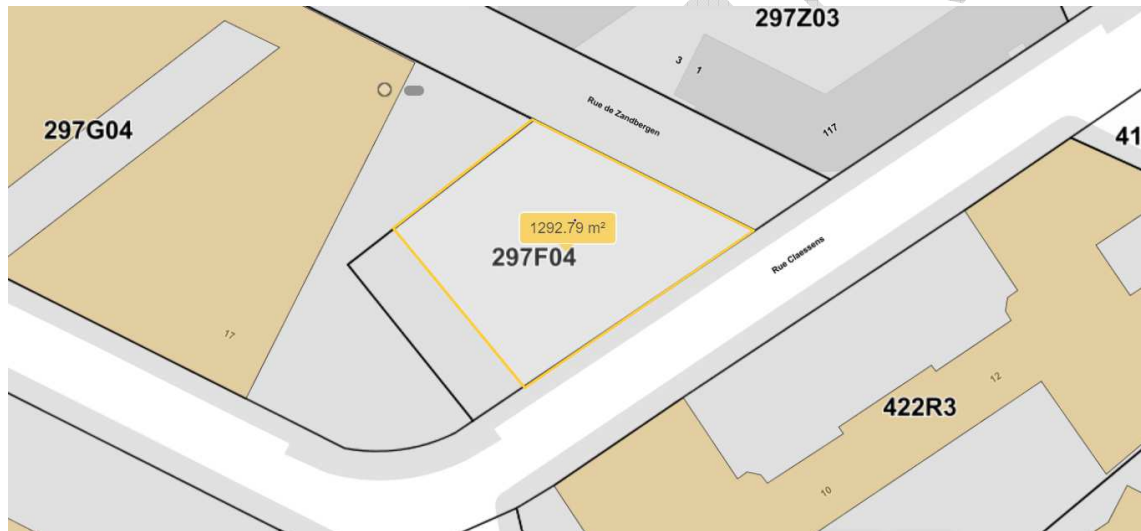
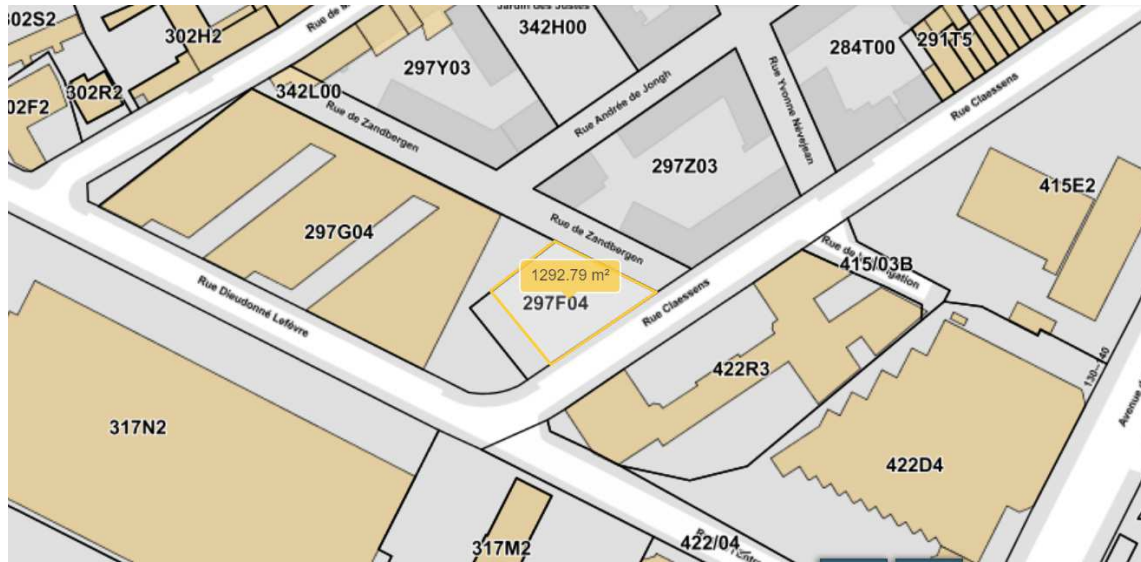
Opgemaakt in tweevoud, in Brussel, op waarbij elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad Brussel,		Voor citydev,
Luc SYMOENS Stadssecretarise	Benoit HELLINGS Schepen voor	Benjamin CADRANEL Administrateur-generaal

Bijlagen :

1. Plan waarop het goed wordt afgebakend ;
2. Fotografische plaatsbeschrijving.

BIJLAGE 1 :



BIJLAGE 2 : Fotografische plaatsbeschrijving

