OVEREENKOMST INZAKE TIJDELIJKE GEBRUIK

TUSSEN

de Stad Brussel, vertegenwoordigd door haar College van burgemeester en schepenen, namens wie optreden mevrouw Faouzia Hariche, schepen voor Onderwijs, Jeugd, Jonge Kind en Human Resources, en mevrouw Emilie Dupont, gemeentesecretaris, ter uitvoering van een besluit van de gemeenteraad van 30/11/2026 dat uitvoerbaar is geworden

Hierna de „**Stad**“ genoemd

EN

T&T Parking SA, met maatschappelijke zetel te Picardstraat 11 B505, 1000 Brussel, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0863.091.251, handelend in eigen naam en voor eigen rekening en/of voor rekening van de met T&T Parking SA verbonden vennootschappen in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, hier vertegenwoordigd door de heer Michel Van Geyte, bestuurder, en de heer Tim Rens, bestuurder,

hierna de „**gebruiker**” genoemd

PREAMBULE

De Stad Brussel is eigenaar van de kadastrale percelen met de referenties 445 A, voorheen in het bezit van de Haven van Brussel, en 388G8, voorheen eigendom van de Nextensa-groep. Deze percelen zijn gelegen aan de Drève Anna Boch te 1000 Brussel en hebben een totale oppervlakte van 10.281 m².

Deze overeenkomst heeft tot doel de hierna beschreven percelen tijdelijk ter beschikking te stellen, voor een initiële duur tot en met 31 december 2027, die vervolgens voor onbepaalde tijd wordt verlengd.

ER IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 – Voorwerp

De aan de gebruiker ter beschikking gestelde terreinen (hierna **„de percelen**" genoemd): de percelen 445 A en 388 G8 worden tijdelijk en gefaseerd ter beschikking gesteld, overeenkomstig het aan deze overeenkomst gehechte plan (**Bijlage 1**).

Gedurende de bezetting wordt de totale oppervlakte die ter beschikking wordt gesteld aan de gebruiker vastgesteld op +/- 5.600 m², waarvan een deel bestemd is als opslagruimte (tussen 3.600 en 5.000 m²) en een deel als parkeerterrein (tussen 2.000 m² en 600 m²), al naar gelang de behoefte.

Uitdrukkelijk uitgesloten van de terbeschikkingstelling is het gedeelte dat overeenkomt met de resterende oppervlakte van de percelen die niet zijn opgenomen in de totale aan de gebruiker ter beschikking gestelde oppervlakte, gelegen aan de noordzijde van het terrein, bedekt met dichte begroeiing en waarin het bestaande chalet is opgenomen.

Partijen komen overeen dat het bij deze overeenkomst gevoegde plan (bijlage 1) de tijdens het gebruik ter beschikking gestelde zones nauwkeurig zal aangeven. In geval van tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze overeenkomst en het bijgevoegde plan, prevaleert dit laatste voor de feitelijke afbakening van de ter beschikking gestelde oppervlakten.

Artikel 2 – Bestemming van het onroerend goed

De ter beschikking gestelde ruimten zijn bestemd voor gebruik als bouwplaats en parkeerterrein, en dit voor de gehele duur van de overeenkomst. Gebruik voor woondoeleinden, commerciële doeleinden of andere doeleinden is derhalve uitgesloten.

De gebruiker garandeert dat de activiteit die in de ter beschikking gestelde ruimten wordt uitgeoefend, geen ongezonde, gevaarlijke of hinderlijke bedrijfstak vormt en dat hij beschikt over de eventueel vereiste vergunningen om deze uit te oefenen.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de ter beschikking gestelde ruimten niet mogen worden gebruikt voor bewoning of voor enige exploitatie of activiteit die valt onder de wet van 30 april 1951 inzake commerciële huurovereenkomsten.

In geen geval mag de bestemming van de ruimten door de gebruiker worden gewijzigd.

Elke wijziging van de bestemming in ruime zin, anders dan bedoeld in de eerste alinea van dit artikel of uitdrukkelijk toegestaan door de stad, vormt voor de gebruiker een ernstige tekortkoming die de stad het recht geeft deze overeenkomst op te zeggen ten laste van de gebruiker.

Artikel 3 – Gebruik van het onroerend goed

De huurder mag de onroerende goederen uitsluitend gebruiken binnen de grenzen van de oppervlakten die daadwerkelijk ter beschikking zijn gesteld overeenkomstig artikel 1 en uitsluitend voor de daarin voorziene bestemmingen.

De gebruiker mag de percelen in geen geval buiten deze gebruiksvoorwaarden in bezit nemen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stad.

De gebruiker verbindt zich ertoe de percelen te gebruiken zoals een voorzichtig en redelijk persoon dat zou doen, met inachtneming van het in artikel 2 overeengekomen gebruik.

De gebruiker aanvaardt de percelen in de staat waarin zij zich bevinden, die hem goed bekend is, en als zijnde geschikt en toereikend voor de in artikel 2 bedoelde activiteit. De gebruiker ziet af van elke aanspraak in dit verband jegens de gemeente.

De gebruiker verklaart de toestand van de percelen op het moment van terbeschikkingstelling goed te kennen en kan zich niet beroepen op enig gebrek of enige non-conformiteit om zich aan zijn verplichtingen te onttrekken. De gebruiker erkent alle informatie te hebben ontvangen en in ontvangst te hebben genomen met betrekking tot de ligging, de toestand en de stedenbouwkundige bestemming ervan.

De gemeente verklaart over de nodige rechten te beschikken om deze tijdelijke bezetting toe te staan en garandeert dat er, voor zover haar bekend, geen juridische of administratieve belemmeringen zijn die het gebruik van de onroerende goederen voor de in artikel 2 overeengekomen bestemmingen in de weg staan, onder voorbehoud van eventuele vergunningen die de gebruiker moet aanvragen.

Artikel 4 – Vergoeding en indexering van de gebruiksvergoeding

De vergoeding wordt vastgesteld op basis van een bedrag van **24,26 EUR/m²/jaar exclusief btw**.

Gedurende de bewoning, met inbegrip van een eventuele verlenging daarvan overeenkomstig artikel 9, wordt de vergoeding berekend op basis van een oppervlakte van 5.600 m², wat neerkomt op een jaarlijkse referentievergoeding van **135.856,00 EUR**, te verdelen naar rato van de werkelijke duur van de betreffende periode.

Op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst wordt deze vergoeding van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling aangepast aan de ontwikkeling van de gezondheidsindex.

De aangepaste vergoeding wordt berekend volgens de volgende formule: nieuwe vergoeding = basisvergoeding × nieuwe index / uitgangsindex

De uitgangsindex is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst. De nieuwe index is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de betreffende verjaardag datum.

De toepassing van de indexeringsformule mag in geen geval leiden tot een verlaging van de verschuldigde vergoeding. Indien de berekening van de indexering resulteert in een bedrag dat lager is dan de op dat moment geldende vergoeding, blijft deze laatste ongewijzigd.

Indien de gezondheidsindex wordt afgeschaft of vervangen, vindt de indexering plaats op basis van de index die deze opvolgt of, bij gebrek daaraan, op basis van de index die het meest vergelijkbare economische doel nastreeft.

Artikel 5 – Lasten

De gebruiker betaalt de volledige onroerende voorheffing, alle bijdragen, heffingen en belastingen die ten gunste van de Staat, het Gewest, de Stad of enige andere openbare instelling die vóór het verstrijken van deze overeenkomst zou worden opgericht, op het onroerend goed worden geheven of

zullen worden geheven, ongeacht de persoonlijke bijdragen die voor zijn rekening komen, voor zover deze lasten, heffingen en belastingen verband houden met de bewoning en het gebruik van de percelen in het kader van deze overeenkomst.

Het verbruik en de persoonlijke kosten van de bewoner (water, gas, elektriciteit, internet, inbraakalarm, telefonie, kabeltelevisie, afvalverwerking, …) en alle daarmee verband houdende kosten (met inbegrip van de installatie van extra voorzieningen om dit verbruik en deze persoonlijke kosten te dekken) komen uitsluitend voor zijn rekening. De bewoner sluit zelf de nodige contracten af met de betrokken bedrijven. Mocht de gemeente een contract voor de bewoner moeten afsluiten, dan zal zij de kosten daarvan aan hem doorberekenen.

Artikel 6 – Plaatsbeschrijving en inventaris

De partijen zullen in de week vóór de inwerkingtreding van de overeenkomst een plaatsbeschrijving bij intrek van de percelen opstellen.

De plaatsbeschrijving wordt in onderlinge overeenstemming opgesteld door een door de partijen aangewezen deskundige. De kosten en honoraria van de deskundige worden voor de helft door elke partij gedragen.

Bij beëindiging van deze overeenkomst moeten de percelen aan de stad worden teruggegeven in hun oorspronkelijke staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij aanvang, vrij van alle materiaal, uitrusting, afval of installaties, in een schone en goed onderhouden staat.

De gebruiker is aansprakelijk voor alle schade aan de percelen die te wijten is aan zijn handelingen of nalatigheid (of aan de handelingen of nalatigheid van personen voor wie hij verantwoordelijk is), met uitzondering van schade die te wijten is aan normale slijtage of veroudering als gevolg van het gebruik van de percelen.

Bij het vertrek van de bewoner wordt een eindinspectie uitgevoerd op dezelfde wijze als de ingangsinspectie, uiterlijk op de laatste dag van de overeenkomst, waarbij deze moet samenvallen met de ontruiming van de ruimten en de eventuele teruggave van de aan de bewoner verstrekte toegangsmiddelen (badges, poortsleutels, afstandsbedieningen, enz.).

De teruggave van de toegangsmiddelen, in welke vorm dan ook, bij het einde van de overeenkomst of bij het vertrek van de bewoner, kan door de bewoner nooit worden aangevoerd als bewijs dat hij van zijn verplichtingen jegens de stad is ontslagen.

Artikel 7 – Verzekeringen

Gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst zal de gebruiker:

- ervoor zorgen dat hij, voor de activiteiten die worden uitgeoefend op de percelen waarop deze overeenkomst betrekking heeft, geldig gedekt is door een allrisk-bouwverzekering (TRC) en een aansprakelijkheidsverzekering (RC), of door een andere gelijkwaardige verzekeringspolis, voor zover deze polissen daadwerkelijk de risico's dekken die verband houden met het gebruik en de exploitatie van de percelen in het kader van het project;
- verklaart zonder voorbehoud af te zien van elk verhaal tegen de Stad voor materiële schade die gedekt is door de in het kader van het project afgesloten verzekeringen. In ieder geval kan de Stad niet aansprakelijk worden gesteld voor materiële schade die de gebruiker lijdt, voor zover haar geen schuld kan worden toegerekend aan het ontstaan van deze schade.

- vrijwaart de gemeente tegen alle vorderingen van derden in verband met het gebruik van de percelen en draagt alle daaruit voortvloeiende schade, tenzij deze schade of vorderingen het gevolg zijn van een aan de gemeente toe te rekenen fout.

- De gebruiker zal de stad onverwijld op de hoogte brengen van elk schadegeval of elke vordering in verband met het gebruik van de percelen.

De door de gebruiker afgesloten verzekeringspolissen die de op de percelen uitgeoefende activiteiten dekken, mogen tijdens de looptijd van deze overeenkomst niet worden opgeschort of opgezegd zonder dat een gelijkwaardige dekking wordt gehandhaafd.

De gebruiker zal de stad op eerste verzoek het bewijs van de verzekeringsdekking voor de op de percelen uitgeoefende activiteiten overleggen en, indien van toepassing, de betaling van de desbetreffende premies aantonen.

Artikel 8 – Onderhoud en herstellingen

De gebruiker is verplicht gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst zorg te dragen voor het dagelijks onderhoud van de percelen die hem ter beschikking zijn gesteld, van de daarop aangebrachte voorzieningen en van de omgeving daarvan. Dit onderhoud omvat met name, zonder dat deze lijst uitputtend is:

- Het in goede staat houden van het terreinoppervlak (verharding, bodemstabiliteit, waterafvoer);
- Het onderhoud en de reparatie van de door de gebruiker aangebrachte omheiningen, hekken en bewegwijzering;
- Het beheer en de regelmatige afvoer van bouwafval en alle andere soorten afval;
- Het handhaven van de algemene netheid van het terrein, met inbegrip van de directe omgeving.

De gebruiker verbindt zich ertoe om elke vorm van wanorde, beschadiging of storing die op de percelen wordt vastgesteld onmiddellijk aan de gemeente te melden, en alle noodzakelijke dringende voorlopige maatregelen te nemen. Bij gebreke daarvan draagt de gebruiker alle nadelige gevolgen die voortvloeien uit een te late melding of het uitblijven van voorlopige maatregelen.

Bij het verstrijken van de overeenkomst verbindt de gebruiker zich ertoe de percelen terug te geven in de staat waarin ze aan hem zijn overgedragen, zoals vastgelegd in de bij aanvang van het gebruik in onderlinge overeenstemming opgestelde plaatsbeschrijving, vrij van alle materiaal, uitrusting of afval, en dit zonder enige vergoeding van zijn kant.
Elke beschadiging van de percelen die toe te schrijven is aan de gebruiker of aan zijn medewerkers, leveranciers of onderaannemers, zal uitsluitend op kosten van de gebruiker worden hersteld.

Artikel 9 – Looptijd

Deze overeenkomst wordt gesloten voor een eerste vaste periode die ingaat op **13 oktober 2026 en afloopt op 31 december 2027**. Gedurende deze eerste periode bedraagt de aan de gebruiker ter beschikking gestelde oppervlakte 5.600 m², overeenkomstig artikel 1.

Na afloop van de initiële periode wordt de overeenkomst stilzwijgend voor onbepaalde tijd voortgezet onder dezelfde voorwaarden, tenzij deze per aangetekende brief wordt opgezegd en tenzij

de partijen anders overeenkomen over de toepasselijke voorwaarden (bijv. een eventuele vermindering van de ter beschikking gestelde oppervlakte).

Elke partij kan de overeenkomst dan te allen tijde beëindigen door de andere partij per aangetekende brief in kennis te stellen van een opzegtermijn van drie (3) maanden, die ingaat op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de kennisgeving is gedaan.

Artikel 10 – Overdracht en onderverhuur

De door deze overeenkomst verleende rechten mogen niet geheel of gedeeltelijk worden overgedragen.

Evenzo mogen de percelen niet het voorwerp uitmaken van een overeenkomst tot onderverhuur.

Door ondertekening van deze overeenkomst geeft de gemeente tevens haar uitdrukkelijke toestemming voor het gebruik van de percelen, geheel of gedeeltelijk, door de hoofdaannemer die belast is met de uitvoering van het „Lake Side”-project van de gebruiker, alsmede, in voorkomend geval, door zijn onderaannemers en bouwmedewerkers, voor zover dit strikt noodzakelijk is voor de uitvoering van dit project en met inachtneming van de in deze overeenkomst vastgelegde bestemming.

Dit gebruik door de aannemer, zijn onderaannemers en bouwmedewerkers wordt niet beschouwd als een overdracht noch als een verboden medegebruik in de zin van dit artikel, voor zover het uitsluitend plaatsvindt in het kader van het project van de gebruiker, op voorwaarde dat de gebruiker hoofdelijk aansprakelijk blijft voor alle verplichtingen van de cessionaris of de medegebruiker.

De gebruiker blijft in elk geval ten volle aansprakelijk jegens de Stad voor elke handeling, nalatigheid, schade of tekortkoming die toe te rekenen is aan de aannemer, zijn onderaannemers of enige andere bouwmedewerker die de percelen gebruikt.

Elke andere overdracht of onderverhuur die plaatsvindt zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van de stad, wordt beschouwd als een ernstige schending die de ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de gebruiker rechtvaardigt.

Artikel 11 – Inrichtings- en renovatiewerkzaamheden

De gebruiker mag, uitsluitend op eigen kosten, alle inrichtings- of verbouwingswerkzaamheden uitvoeren op de percelen die hem ter beschikking zijn gesteld — zoals het plaatsen van hekken, het aanbrengen van tijdelijke bestrating, het plaatsen van bouwcontainers of elke andere inrichting die verband houdt met het overeengekomen gebruik — op voorwaarde dat hij voorafgaande schriftelijke toestemming van de stad heeft verkregen (die alleen om een redelijke reden kan worden geweigerd), evenals alle vereiste stedenbouwkundige of administratieve vergunningen, afhankelijk van de aard en de omvang van de voorgenomen werkzaamheden.

Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, worden de aangebrachte voorzieningen die duurzaam in de percelen zijn geïntegreerd, bij het verstrijken van de overeenkomst van rechtswege en zonder vergoeding eigendom van de stad. Tijdelijke installaties, met name bouwmateriaal en -uitrusting, blijven daarentegen eigendom van de gebruiker en moeten aan het einde van de overeenkomst worden verwijderd.

Bij gebrek aan schriftelijke toestemming van de stad behoudt deze zich het recht voor om te allen tijde en op kosten van de gebruiker te eisen dat de percelen in hun oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

Artikel 12 – Bezoekrecht

Gedurende de gehele looptijd van deze overeenkomst kan de gemeente de locatie bezoeken na het maken van een afspraak.

In geval van onderzoeken (landmeetkundige plattegronden, bodemonderzoeken of andere), zal de gemeente één (1) maand van tevoren de locaties van deze onderzoeken bekendmaken en dient de gebruiker toegang te verlenen tot deze locaties, desnoods door een deel van zijn gebouwen, meubilair of materieel te verplaatsen of te demonteren.

Deze werkzaamheden zullen zoveel mogelijk in overleg met de gebruiker worden georganiseerd, om de verstoring van zijn activiteiten zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 13 – Aankondigingen en bezichtigingen

Met het oog op de verkoop van de percelen of de overdracht van zakelijke rechten met betrekking tot het onroerend goed, of met het oog op het aanbieden van een nieuwe bestemming ervan, kan de gemeente affiches aanbrengen en bezichtigingen van de in concessie gegeven terreinen organiseren, op dinsdagen en donderdagen tussen 14.00 en 16.00 uur (of op elk ander tijdstip dat in onderling overleg tussen de partijen wordt overeengekomen).

Artikel 14 – Exploitatie van de terreinen

Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat de stad zich bij deze overeenkomst uitsluitend verplicht tot het ter beschikking stellen van deze ruimte. De gebruiker is als enige verantwoordelijk voor de exploitatie van de ruimten, het in het kader daarvan aangeworven personeel en zijn activiteiten.

Artikel 15 – Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

Deze overeenkomst is onderworpen aan het Belgische recht.

In geval van een geschil zullen de partijen eerst alles in het werk stellen om een minnelijke schikking te bereiken.

Elk geschil of elke betwisting met betrekking tot het bestaan, de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst valt onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken en hoven van Brussel.

Artikel 16 – Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat het besluit van de gemeenteraad tot goedkeuring van deze overeenkomst niet binnen de wettelijke termijn wordt afgewezen door de toezichthoudende autoriteit waaronder de stad ressorteert.

Opgesteld te Brussel op …… in twee exemplaren, waarbij elk van de partijen bevestigt het zijne te hebben ontvangen.

Namens de Stad Brussel,

Namens de gebruiker, T&T Parking SA

De gemeentesecretaris,
Emilie Dupont

Michel Van Geyte
Bestuurder

Schepen van Onderwijs, Jeugd, Jonge Kind en Human Resources,
Faouzia Hariche

Tim Rens
Bestuurslid

Bijlage 1

8

