OVEREENKOMST VAN BEZETTING TER BEDE

Deze overeenkomst wordt gesloten tussen:

ENERZIJDS,

De **STAD BRUSSEL**, hier vertegenwoordigd door zijn Grondregie, namens wie Mevrouw Lydia MUTYEBELE NGOI, Schepen van Huisvesting, Openbaar Patrimonium en Gelijkheid van Kansen, en de Heer Olivier VERSTRAETEN, Directeur-Generaal,, optreden voor en in naam van de Grondregie van de Stadseigendommen naar aanleiding van de beraadslaging van de Gemeenteraad van 23 september 2002 met betrekking tot de oprichting van de Regie en de bijbehorende statuten (goedgekeurd door kennisgeving van de Toezichthoudende autoriteit van 12 november 2002) en in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad van xxx.

Hierna genoemd "***de Stad***";

EN

ANDERZIJDS,

De heer Alain ELENGESA-LEKELE N'SELE en mevrouw Clothilde MARESCAUX, samen woonachtig te Bruynstraat 101, 1020 Neder-Over-Heembeek.

Hierna samen genoemd "***de bezetter***".

WORDT HET VOLGENDE UITEENGEZET:

De Stad is eigenaar van een onbebouwd perceel grond, gelegen te Bruynstraat tussen nummer 101 en 105, 1020 Neder-Over-Heembeek, ingeschreven in het kadaster van Brussel, afdeling 19, sectie A, nummer A11d, met een oppervlakte van 230 m^2 (zie plan in bijlage), hierna genoemd "**het goed**".

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

ARTIKEL 1. – Onderwerp

Overeenkomstig het besluit van de Gemeenteraad van xxx, wordt een tijdelijke bezetting van het gehele goed aan de bezetter toegekend.

Er wordt uitdrukkelijk gepreciseerd dat de huidige overeenkomst een overeenkomst van tijdelijke bezetting vormt, en dat de wet- en regelgeving inzake huur, en meer in het bijzonder inzake pacht, of inzake bruiklening in dit geval niet van toepassing zijn.

ARTIKEL 2. – Bezettingstoelage

De tijdelijke bezetting wordt verleend tegen betaling van een jaarlijks bezettingstoelage van 500,00 euro, vooraf te betalen, ten laatste op de tiende kalenderdag van de maand waarin de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst valt, op de bankrekening van de Grondregie van de Stadseigendommen IBAN BE98 0971 2088 1093 (BIC : GKCCBEBB).

Op elk bedrag dat de bezetter in toepassing van voorliggende huurovereenkomst verschuldigd is en dat hij niet betaald zou hebben, zullen er van rechtswege ten gunste van de Stad en zonder voorafgaande ingebrekestelling verwijlinteresten tegen de wettelijke interestvoet verschuldigd zijn.

Naast deze verwijlintresten zijn er ook de volgende administratieve vergoedingen door de bezetter verschuldigd in geval van laattijdige betaling, en dat onverminderd alle overige rechten en invorderingsmogelijkheden van de Stad:

- 6,5 € (ter dekking van de administratieve kosten) voor de eerste aanmaning;
- 15,00 € voor de aangetekende brieven.

ARTIKEL 3. – Duur

De tijdelijke bezetting vangt aan bij de ondertekening van deze overeenkomst voor onbepaalde tijd.

Elke partij kan deze overeenkomst evenwel eenzijdig en zonder opgave van redenen opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand per aangetekende brief.

De opzeggingstermijn van een maand gaat in op de datum van ontvangst van de aangetekende brief door de partij aan wie de kennisgeving wordt gedaan, die wordt geacht de derde werkdag te zijn na de dag waarop de aangetekende brief op het postkantoor is afgeleverd.

ARTIKEL 4. Staat van het goed

Het goed wordt ter beschikking gesteld van de bezetter in de staat waarin het zich bevindt, die door hem gekend is daar hij het goed heeft bezocht.

De bezetter erkent uitdrukkelijk dat het goed niet in een goede staat van onderhoud verkeert en hij verbindt zich ertoe het goed in goede staat van onderhoud te houden en de bepalingen van artikel 6 van huidige overeenkomst na te leven.

Vóór de tijdelijke bezetting van het goed maken de partijen een inkomende plaatsbeschrijving op.

Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, laten de partijen een uitgaande plaatsbeschrijving opmaken op de laatste dag van bezetting van het goed.

De bezetter verbindt zich ertoe bij deze plaatsbeschrijving, waarvoor hij uiterlijk 5 werkdagen voor de datum van de afspraak zal uitgenodigd worden, aanwezig of geldig vertegenwoordigd te zijn. Als de bezetter afwezig is op de datum van de afspraak, wordt de plaatsbeschrijving tegensprekelijk geacht als de bezetter geldig werd uitgenodigd maar niet op de uitnodiging heeft gereageerd.

Indien uit de uitgaande plaatsbeschrijving blijkt dat het goed beschadigd is, is de bezetter verplicht de vastgestelde schade aan de Stad te vergoeden.

ARTIKEL 5. – Bestemming van het goed

Het goed wordt ter beschikking gesteld van de bezetter voor gebruik als huiselijke tuin.

De bezetter mag in geen geval de bestemming van het goed wijzigen en het voor andere doeleinden gebruiken, tenzij er een uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad is.

De partijen spreken af dat een verandering van bestemming van het goed of het gebruik van het goed voor een ander doel dat dit die in huidige overeenkomst beschreven is zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad een zware inbreuk op

de overeenkomst vormt, die zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling onmiddellijk ontbonden, zonder dat de bezetter aanspraak kan maken op betaling van welke vergoeding dan ook.

In het geval van een verandering van bestemming van het goed of het gebruik van het goed voor een ander doel dat dit die in huidige artikel beschreven is, is de bezetter aansprakelijk voor de betaling van een schadevergoeding aan de Stad die overeenkomt met de door de Stad geleden schade.

ARTIKEL 6. – Gebruik en onderhoud van het goed

De bezetter verbindt zich ertoe, zo nodig op straffe van schadevergoeding, het goed te gebruiken en te onderhouden zoals een voorzichtig en redelijk persoon onder dezelfde omstandigheden zou doen.

De bezetter is verplicht het goed te onderhouden, kleine herstellingen uit te voeren en de bestaande natuurlijke of niet-natuurlijke elementen in goede staat te behouden. Hij verbindt zich ertoe toezicht te houden op het goed en het zorgvuldig te exploiteren. In het bijzonder zal hij alle maatregelen nemen om klachten van de omwonenden te voorkomen, ongeacht of die te wijten zijn aan zijn eigen gebruik of aan derden.

Alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit het eigen gebruik en onderhoud van het goed zijn voor rekening van de bezetter. De Stad is niet verplicht tot enige vorm van onderhoud of reparatie van het goed. Er kan geen enkele tussenkomst van de Stad, in natura of in geldwaarde, worden geëist met betrekking tot het onderhoud of de reparatie van het goed.

De bezetter verbindt zich ertoe het hem ter beschikking gestelde goed te gebruiken met inachtneming van de methoden en praktijken die de kwaliteit van de bodem en de natuurlijke hulpbronnen, de kwaliteit van het landschap en de biodiversiteit eerbiedigen.

Het is de bezetter daarom verboden om op het terrein iets te plaatsen dat verontreiniging van de grond en de ondergrond kan veroorzaken, met inbegrip van elk gemotoriseerd voertuig, al dan niet in goede staat.

Het is de bezetter verboden op het goed enige vorm van (vee)teelt van welke aard dan ook uit te oefenen.

Het is de bezetter verboden bomen met hoge stammen te planten.

De bezetter heeft de verplichting om op eigen kosten het goed binnen een termijn van 30 dagen na ondertekening van deze overeenkomst te omheinen. Het niet naleven van deze verplichting wordt beschouwd als een zware inbreuk van deze overeenkomst die de ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de bezetter rechtvaardigt, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Geen enkele, zelfs tijdelijke, constructie mag worden opgetrokken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad. In voorkomend geval is de bezetter verplicht alle nodige vergunningen te verkrijgen.

Op het einde van de tijdelijke bezetting is de bezetter verplicht het goed in goede staat van onderhoud en vrij van alle gebruik en in goede staat van bebouwing, vruchtbaarheid en netheid terug te geven. Als zodanig kan hij geen aanspraak maken op enige vergoeding van welke aard dan ook.

ARTIKEL 7. – Eigendom en recht op bezoek

De Stad blijft eigenaar van het goed en behoudt ook het bezit ervan. De bezetter is slechts de eenvoudige houder van het goed; hij kan daarom zich derhalve geen enkele aanspraak maken op de verkrijgende verjaring, na welke termijn dan ook.

De Stad zal te allen tijde toegang hebben tot het goed om zich ervan te vergewissen dat de bezetter zijn verplichtingen naar behoren nakomt. Zij zal de gebruiker ten minste één week van tevoren op de hoogte brengen van haar mogelijke bezoek.

ARTIKEL 8. – Indexering

De basisbezettingstoelage, zoals bepaald in artikel 2 van deze overeenkomst, wordt jaarlijks geïndexeerd op de verjaardagsdatum van de inwerkingstreding van deze overeenkomst, door toepassing van de volgende formule:

$$\frac{\text{Basisbezettingstoelage x nieuwe index}}{\text{Basisindex}} = \text{nieuwe bezettingstoelage}$$

De basisindex is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst.

De nieuwe index is die van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst.

Elke aanpassing van de bezettingstoelage vindt van rechtswege plaats, zonder dat een kennisgeving door de Stad vereist is. Het stilzwijgen van de Stad kan nooit worden opgevat als afstand van het recht op indexering. Een dergelijke afstand kan alleen plaatsvinden door middel van een schriftelijke verklaring van de Stad in die zin.

ARTIKEL 9. – Belastingen en heffingen

De onroerende voorheffing, evenals alle belastingen, bijdragen en heffingen van welke aard dan ook die van toepassing zijn op het goed of het gebruik ervan, zowel bestaande als toekomstige, zijn ten laste van de bezetter.

Indien een van de bovengenoemde belastingen, heffingen of bijdragen door de Stad wordt betaald, is de bezetter verplicht het betaalde bedrag op eenvoudig verzoek en zonder vertraging aan de Stad terug te betalen.

ARTIKEL 10. – Overdracht en onderbezetting

Deze overeenkomst is persoonlijk en niet overdraagbaar.

De bezetter mag zijn recht niet overdragen of enig persoonlijk recht op het goed toekennen aan wie dan ook, tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad.

De partijen komen overeen dat elke onderbezetting of elk ander persoonlijk recht dat door de bezetter op het goed wordt verleend, een zware inbreuk van deze overeenkomst vormt die de ontbinding van de overeenkomst rechtvaardigt ten laste van de bezetter, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, onverminderd enige schadevergoeding die aan de Stad verschuldigd zou zijn voor de geleden schade.

De gevolgen van deze overeenkomst gaan niet over op de erfgenamen en andere universele rechtverkrijgenden en onder algemene titel van de bezetter. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de bezetter.

ARTIKEL 11. – Aansprakelijkheid en garanties

De Stad kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor enige schade die zou ontstaan tijdens het gebruik van het goed door de bezetter.

De Stad geeft geen garantie aan de bezetter voor eventuele verborgen gebreken en kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor het bestaan van dergelijke gebreken.

De bezetter verklaart onvoorwaardelijk afstand te doen van alle vorderingen tegen de Stad op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid, met name de artikelen 1382 tot 1386.

De bezetter vrijwaart de Stad voor elke vordering die door een derde wordt ingesteld als gevolg van het gebruik van het goed door de bezetter.

De bezetter vrijwaart de Stad tegen elke vordering van een derde ten gevolge van de terbeschikkingstelling van het goed aan de bezetter.

ARTIKEL 12. – Solidariteit en ondeelbaarheid

De verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst worden geacht ondeelbaar te zijn.

De twee personen gezamenlijk aangeduid als "de bezetter" zijn hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst.

ARTIKEL 13. – Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde van annulering of opschorting van het besluit van de Gemeenteraad waarin deze overeenkomst wordt goedgekeurd.

ARTIKEL 14. – Gekozen woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonplaats op hun respectieve adressen zoals hierboven vermeld.

Elke wijziging van adres moet onverwijld aan de andere partij worden meegedeeld. Bij gebreke hiervan wordt elke kennisgeving die naar de bovengenoemde adressen wordt gestuurd, geacht rechtsgeldig te zijn gedaan en volledige rechtskracht te hebben.

ARTIKEL 15. – Toepasselijke recht en bevoegde rechtbanken

Deze overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch recht.
In geval van een geschil met betrekking tot de interpretatie of de toepassing van deze overeenkomst, zijn uitsluitend de rechtbanken van Brussel bevoegd.

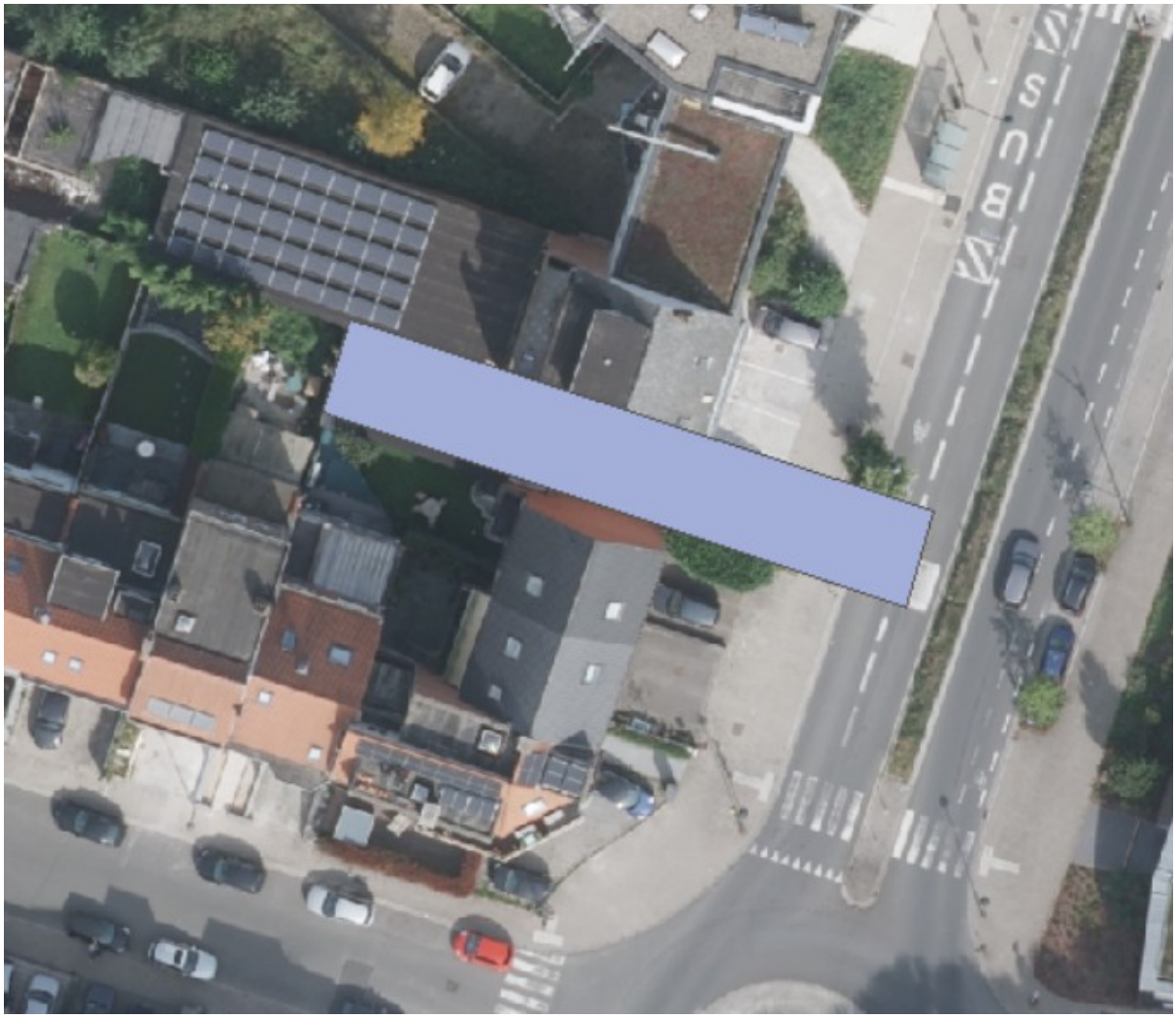
Gedaan te Brussel, op (datum) in twee exemplaren, met bevestiging van ontvangst door beide partijen.

Lydia MUTYEBELE NGOI	Olivier VERSTRAETEN
Schepen	Directeur-Generaal

Clothilde MARESCAUX
Bezitter

Alain ELENGESA-LEKELE N'SELE
Bezitter

Bijlage: plattegrond van het goed waarop deze overeenkomst betrekking heeft.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Régie Foncière des Propriétés Communales
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
T. 02 279 40 10 • F. 02 279 40 44 • regie@brucity.be
www.regiefonciere.bruxelles.be • www.bruxelles.be