

Principeakkoord voor de huur van museumdepots

Dit Principeakkoord is ondertekend op

DOOR EN TUSSEN:

- (1) **MOBULL BV**, een Belgische vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met maatschappelijke zetel te 1930 Zaventem (België) Leuvensesteenweg 436, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0456.146.656, en vertegenwoordigd door Kaizen Consulting BV in haar hoedanigheid van bestuurder, hier vertegenwoordigd door de heer Marc Maertens.

hierna de **“Eigenaar”** genoemd;

- (2) **DE STAD BRUSSEL**, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, in wiens naam de heer Philippe Close, Burgemeester, en de heer Dirk Leonard, Stadssecretaris, optreden in uitvoering van een beraadslaging van de Gemeenteraad van [o]

hierna **"De Stad"** genoemd;

Hierna samen de **“Partijen”** en individueel een **“Partij”** genoemd;

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET WAT VOLGT:

- (A) De Eigenaar is eigenaar van een stuk grond waarop hij voor zijn rekening en voor zichzelf een nieuw gebouw zal bouwen om kunstwerken uit openbare en privécollecties in op te slaan. Dit gebouw zal voldoen aan de precieze eisen voor een goede conservering van kunstwerken;
- (B) De Eigenaar wil een deel van het nieuwe gebouw (een magazijn) beschikbaar stellen aan de Stad en de Stad wil dit deel huren van de eigenaar. De twee verdiepingen van het te bouwen gebouw zullen de verschillende collecties van de Stad Brussel huisvesten, die worden beheerd door de dienst van de Musea van de Stad Brussel (Museum van de Stad Brussel, Mode & Kant Museum, Riolenmuseum);
- (C) De partijen wensen in dit Principeakkoord het kader voor deze toekomstige huurovereenkomst (huurovereenkomst) vast te leggen en bevestigen hun verbintenis om dit project voort te zetten, rekening houdend met de onderstaande voorwaarden.

DE PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. ONDERWERP

- 1.1 In overeenstemming met de bepalingen en voorwaarden van dit Principeakkoord, zal de Eigenaar een Huurovereenkomst aangaan en aan de Stad reserves ter beschikking stellen gelegen op twee verdiepingen van het gebouw gelegen te 1930 Zaventem (België), Leuvensesteenweg 436. De totale oppervlakte van de twee verdiepingen bedraagt ongeveer 1.500 m² (**"het Gehuurde Pand"**). De Stad huurt de twee verdiepingen.

Het Gehuurde Pand zal bestaan uit:

- Twee verdiepingen volgens de plannen bij deze overeenkomst;
- Toegankelijk met goederenlift, trappenhuis en lift;

- Een aparte en unieke toegang tot het Gehuurde Pand voor De Stad met badge of sleutel;
- Permanente en adequate bewaking van de lokalen voor de opslag van museumcollecties;
- Speciale technieken voor ventilatie en brandpreventie;
- Twee parkeerplaatsen;
- Evenals toegang tot gedeelde werkplekken (kantoren, keuken, sanitaire voorzieningen, enz.).

De Stad weet en aanvaardt dat het Gehuurde Pand op dit moment nog niet is gebouwd. De Partijen voegen in Bijlage (2) een bouwtekening toe van het te bouwen gebouw (met aanduiding van het Gehuurde Pand). De eigenaar nodigt de Stad uit twee weken voor de voorlopige oplevering. Hij dient in het voorlopig opleveringsrapport opmerkingen van de Stad op te nemen betreffende werkzaamheden die niet zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goede bouwpraktijk, of betreffende elementen die ertoe leiden dat het gebouw niet wordt gebruikt zoals beschreven in dit Principeakkoord, of die niet overeenstemmen met de bijgevoegde plannen.

De Eigenaar verbindt zich ertoe het gebouw ter beschikking te stellen zodat de Stad het Gehuurde Pand kan gebruiken zoals hierboven beschreven en voor het doel uiteengezet in artikel 4 van deze overeenkomst. De Stad verbindt zich ertoe het Gehuurde Pand uitsluitend te gebruiken voor de in dit artikel 4 vermelde bestemming.

- 1.2 De Eigenaar verklaart dat een milieuvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd.

In overeenstemming met de *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening* (hierna "**VCRO**") verklaart de Stad dat haar aandacht uitdrukkelijk werd gevestigd op artikel 4.2.1 VCRO. Dit artikel omschrijft de handelingen waarvoor toestemming vereist is en waaraan de Stad moet voldoen, en is als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehecht.

De Eigenaar verklaart dat er geen maatregelen als bedoeld in Titel VI, Hoofdstuk III (juridische maatregelen) en IV (administratieve maatregelen) van de VCRO zijn opgelegd met betrekking tot het Gehuurde Pand en dat er geen procedures aanhangig zijn die strekken tot het opleggen van dergelijke maatregelen.

De Eigenaar verklaart dat er geen enkele corrigerende maatregel van ruimtelijke ordening is opgelegd en verklaart dat er geen procedure loopt voor het opleggen van een corrigerende maatregel van ruimtelijke ordening.

Het Gehuurde Pand is niet onderworpen aan een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 van de VCRO.

Het Gehuurde Pand is niet onderworpen aan een milieuvergunning voor de verkaveling van gronden.

De Eigenaar verklaart dat het Gehuurde Pand niet beschermd is in de zin van het Decreet Vlaams Parlement van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed of enige andere wetgeving van toepassing op onroerend erfgoed.

De Eigenaar verklaart dat het Gehuurde Pand niet gelegen is in een mogelijk of daadwerkelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering en dat het Gehuurde Pand niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of in een afgebakende oeverzone.

Wanneer voor het Gehuurde Pand een postinterventiedossier bestaat in de zin van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, kan de Stad er kennis van nemen. De Stad kan dit dossier raadplegen op het kantoor van de Eigenaar.

2. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

2.1 Onverminderd artikel 1.1, lid 3, artikel 3, artikel 14.5, artikel 20.4 en 20.6, treden de andere bepalingen van dit Principeakkoord met betrekking tot de huur van ruimten, in werking indien cumulatief aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De Eigenaar moet de definitieve milieuvergunning tegen het einde van 2024 verkrijgen;
- De voorlopige oplevering voor de Eigenaar van het bouwwerk van het Gehuurde Pand aan het einde van 2025;

2.2 Dit Principeakkoord is gesloten onder de ontbindende voorwaarde van schorsing en/of nietigverklaring van de beraadslaging van de Gemeenteraad die deze overeenkomst goedkeurt, door de toezichthoudende overheid waaronder de Stad ressorteert.

3. PLANNING

3.1 De partijen streven ernaar het volgende tijdschema na te leven (middelenverbintenis):

09/10/11 2024	Het verkrijgen van een bouwvergunning voor het Gehuurde Pand
Uiterlijk eind 2024	Geplande start van de bouw van het Gehuurde Pand
Uiterlijk eind 2025	Voorlopige oplevering van het Gehuurde Pand door Mobull
Uiterlijk begin 2026	Start van de Huur

4. BESTEMMING EN GEBRUIK VAN HET ONROEREND GOED

4.1 Het Gehuurde Pand wordt exclusief verhuurd aan de Stad voor de volgende bestemming: opslag van de museumcollecties van de Stad Brussel, evenals de werkzaamheden voor het conditioneren, bestuderen en restaureren van de collecties in reserve.

De Stad zal in het Gehuurde Pand geen andere voorwerpen opslaan of parkeren dan collectievoorwerpen of werkmateriaal dat nodig is voor het beheer van de collecties (verpakkingen, etalagepoppen, verpakkingsgereedschap, enz.).

In het bijzonder onthoudt de Stad zich van het achterlaten in het Gehuurde Pand van ontvlambare of explosieve stoffen of voorwerpen die schade kunnen toebrengen aan personen of eigendommen. De Stad zal ervoor zorgen dat gemeenschappelijke in- en uitgangen te allen tijde vrij worden gehouden. Alle kosten in verband met het verwijderen van voorwerpen die door de Stad op deze plekken worden achtergelaten, zijn voor rekening van de Stad.

4.2 De stad zorgt zelf voor het geschikte meubilair om de museumcollecties op te slaan. Voor de installatie van dit meubilair machtigt de Eigenaar de Stad om de nodige ingrepen uit te voeren om het meubilair te installeren en vast te zetten. Aan het einde van de huurovereenkomst verbindt de Stad zich ertoe om de ruimten in hun oorspronkelijke staat te herstellen. Het meubilair blijft eigendom van de Stad.

- 4.3 Het Gehuurde Pand moet gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst blijven voldoen aan de basisvereisten op het gebied van veiligheid, milieu en gezondheid, die de Partijen moeten garanderen. De verplichtingen van de Partijen worden beschreven in de huurovereenkomst.
- 4.4 De Stad mag de bestemming van het Gehuurde Pand alleen wijzigen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar. In geen geval mag het Gehuurde Pand vallen onder het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur, noch onder het toepassingsgebied van de woonhuurcontracten. De Eigenaar aanvaardt niet dat het Gehuurde Pand wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats.

Bijgevolg betreft deze overeenkomst een huurovereenkomst naar gemeen recht.

Indien de Eigenaar vaststelt dat de Stad de bestemming van het Gehuurde Pand heeft gewijzigd, wordt dit beschouwd als een zware fout uit hoofde van de Stad.

5. DUUR

- 5.1 Tussen de Partijen wordt een Huurovereenkomst gesloten voor een periode van negen (9) opeenvolgende jaren ("**Huurtermijn**") die ingaat op de eerste dag van de tweede maand na de voorlopige oplevering.
- 5.2 Deze huurovereenkomst kan worden verlengd zolang de Partijen dit schriftelijk overeenkomen binnen een periode van zes maanden voorafgaand aan het verstrijken van de huurovereenkomst. In geen geval mag het feit dat de Stad het Goed na het verstrijken van de contractuele periode in gebruik blijft nemen, worden geïnterpreteerd als een uitdrukking van de wens van de Partijen om de bestaande overeenkomst te verlengen of een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan. Tenzij de Eigenaar schriftelijk akkoord gaat, blijft de bezetting door de Stad precair.

6. VERGOEDINGEN

Zonder af te wijken van de voorwaarden van artikel 2 van dit Principeakkoord, wordt overeengekomen dat de partij die de Huurovereenkomst niet ondertekent in overeenstemming met de bepalingen van dit principeakkoord, verplicht zal zijn aan de andere partij alle geleden directe schade te vergoeden, te bewijzen door de partij die de schade heeft geleden, zonder dat dit bedrag het equivalent van 6 maanden huur kan overschrijden.

7. HUUR EN INDEXERING

- 7.1 De huurprijs voor het Gehuurde Pand bedraagt EUR 396.000,00 per jaar (excl. btw), met inachtneming van de voorziene indexering.
- 7.2 Vanaf de datum van inwerkingtreding van de Huurovereenkomst zal de Huurprijs jaarlijks van rechtswege, zonder enige kennisgeving aan De Stad door de Eigenaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de Huurovereenkomst worden geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex door toepassing van de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{Nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

- De **Basishuur** is de huur zoals bepaald in Artikel 7.1 van deze Overeenkomst.

- De **Basisindex** is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de maand waarin de huur wordt gesloten.
- De **Nieuwe Index** is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur.

De geïndexeerde huur mag nooit lager zijn dan de geïndexeerde jaarhuur van het voorgaande jaar.

De geïndexeerde huur wordt **de Huur** genoemd.

- 7.3 Deze huurovereenkomst is onderworpen aan btw, aangezien het gaat om de terbeschikkingstelling van ruimten die voor meer dan 50% worden gebruikt voor de opslag van goederen, op voorwaarde dat deze ruimten niet voor meer dan 10% worden gebruikt als verkoopruimten.

De btw zal worden geheven over de Huurprijs en eventuele bijkomende kosten.

- 7.4 De Huurprijs is jaarlijks vooraf betaalbaar vanaf de aanvang van de Huur. De Eigenaar stuurt de stad te zijner tijd de facturen hiervoor. Facturen zijn betaalbaar binnen dertig (30) kalenderdagen, tenzij anders vermeld op de factuur.

De Stad gaat ermee akkoord dat facturen alleen per e-mail worden verzonden.

8. LASTEN

- 8.1 Het Gehuurde Pand is uitgerust met een eigen water-, gas- en elektriciteitsvoorziening. Het persoonlijke verbruik van de Stad wordt gemeten met afzonderlijke meters (er zijn dus geen gemeenschappelijke meters die met derden worden gedeeld).

Verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en andere diensten, evenals de huur van meters en apparatuur, zijn voor rekening van de Stad.

- 8.2 Er zijn geen gemeenschappelijke lasten voor het Gehuurde Pand.

9. HEFFINGEN EN BIJDAGEN

- 9.1 Alle belastingen, heffingen, vergoedingen en bijdragen van welke aard dan ook, ten gunste van de Staat, de Provincie, de Gemeente, het Gewest of andere instanties of autoriteiten met betrekking tot de Bedrijfsruimte zijn voor rekening van de Eigenaar, die deze zal betalen op vertoon van de bewijsstukken.

10. INTRESTEN

- 10.1 Alle door de Stad verschuldigde bedragen die niet op hun vervaldag betaald zijn, brengen, na ingebrekestelling, een verwijlntrest op van 12%, evenals een forfaitaire schadevergoeding van 10% van het verschuldigde bedrag, onverminderd het recht van de Eigenaar om een hogere schadevergoeding te eisen als zijn schade groter is (in afwijking van artikel 5.88 Burg. wetb.).

11. PLAATSBESCHRIJVING

- 11.1 Bij het begin van de Huurovereenkomst wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld tussen de Partijen of door een deskundige, op gezamenlijke kosten - gelijke delen tussen de Partijen -, die bij de Huurovereenkomst wordt gevoegd en ter registratie wordt ingediend.

- 11.2 Als er na het opmaken van de plaatsbeschrijving belangrijke wijzigingen worden aangebracht aan het gehuurde pand, kan elke partij eisen dat er een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving wordt gevoegd, volgens dezelfde procedure als beschreven in artikel 11.1 van deze overeenkomst. Ook dit aanhangsel bij de plaatsbeschrijving wordt geregistreerd.
- 11.3 Bij het verlaten van de gehuurde lokalen wordt een plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt volgens dezelfde procedure als beschreven in artikel 11.1 van deze Overeenkomst, om tussen de Partijen of door een expert het bedrag van de huurschade en de eventuele schadevergoeding voor niet-beschikbaarheid vast te stellen.

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen de partijen, wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek uitgevoerd op de laatste dag van de huurperiode.

12. INRICHTING VAN HET GEHUURDE PAND

- 12.1 De Stad heeft de toelating om op eigen kosten scheidingswanden en conserverings- en werkmeubilair in het Gehuurde Pand aan te brengen. De recentste structurele inrichtingen (van het type elektriciteit) worden uitgevoerd door de Eigenaar in overeenstemming met de door de Stad gewenste inrichtingsplannen.
- 12.2 Onverminderd artikel 13.1 van deze Overeenkomst zal de Stad geen veranderingen, wijzigingen, bouw- of sloopwerkzaamheden in de gehuurde lokalen verrichten zonder de voorafgaande, bijzondere en schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

Bovendien worden de werkzaamheden, indien de Eigenaar hiermee instemt, uitsluitend op kosten en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Stad en met uitsluiting van die van de Eigenaar uitgevoerd.

- 12.3 Als er tijdens de huurperiode werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om het gebouw waarin het Gehuurde Pand zich bevindt aan te passen als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe wettelijke of reglementaire bepalingen (met inbegrip van veiligheidsvoorschriften van de brandweer en verzekeraars, evenals instructies betreffende de veiligheid op de werkplek), zijn deze aanpassingen voor rekening van de Eigenaar.

De aanpassingen met betrekking tot het gehuurde goed en die verband houden met de bewaring van de kunstwerken en de arbeidsbescherming tijdens de duur van de Huurovereenkomst blijven wel voor rekening van de Stad.

- 12.4 De Eigenaar behoudt zich echter het recht voor om op kosten van de Stad (en in overleg met de Stad) toezicht te houden of te laten houden op alle door de Stad gevraagde of aangevatte werkzaamheden, zonder dat de Eigenaar op enigerlei wijze aansprakelijk kan worden gesteld in geval van gebrekkige uitvoering.
- 12.5 In voorkomend geval verbindt de Stad zich ertoe een verzekering voor de overeengekomen werkzaamheden af te sluiten. De Eigenaar kan te allen tijde om een bewijs van deze verzekering vragen, die de aansprakelijkheid van de Stad en de Eigenaar dekt.

12.6 Indien voor de werkzaamheden een postinterventiedossier vereist is, verbindt de Stad zich ertoe alle verplichtingen op eigen kosten op zich te nemen en de Eigenaar na voltooiing van de werkzaamheden een exemplaar hiervan te bezorgen.

12.7 In het geval dat de Stad tijdens de looptijd van de Overeenkomst belangrijke wijzigingen aanbrengt in het Gehuurde Pand, behoudt de Eigenaar zich het recht voor om voor rekening van de Stad een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving bij intrede te laten opstellen.

12.8 De plannen en uitvoering van scheidingswanden moeten altijd voldoen aan de geldende voorschriften, en in het bijzonder aan de bouwvergunning en brandbeveiligingsvoorschriften.

Evenzo moet de Stad voor alle verbouwingen in het Gehuurde Pand voldoen aan alle gezondheids- en veiligheidsvoorschriften die van toepassing kunnen zijn op het Gehuurde Pand, met inbegrip van de veiligheidsnormen die door de verzekeraar worden vereist gedurende de hele duur van de Overeenkomst, het Algemeen reglement voor de arbeidsbescherming en de bevoegde brandweerdiensten. Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, is de Stad verplicht dit te allen tijde aan de Eigenaar te verantwoorden en kan de Eigenaar eisen dat de scheidingswanden of andere inrichtingen op kosten van de Stad worden verwijderd, onverminderd het bepaalde in de voorgaande leden.

12.9 Aan het einde van de Huurovereenkomst of in geval van beëindiging worden alle wijzigingen, aanpassingen of verbeteringen, inclusief scheidingswanden, eigendom van de Eigenaar, zonder kosten of andere vergoeding van welke aard dan ook, en worden ze in goede staat aan de Eigenaar teruggegeven.

Echter, zodra de contractuele afloop van de Huurovereenkomst of de vroegtijdige beëindiging ervan bekend is, kan de Eigenaar de Stad per aangetekende brief verzoeken om alle of een deel van de scheidingswanden, wijzigingen en verfraaiingen te verwijderen en het pand geheel of gedeeltelijk te herstellen in de oorspronkelijke staat, zonder kosten of andere vergoeding van welke aard dan ook voor de Stad.

13. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERHUUR

13.1 Niettegenstaande artikel 1717 van het oud BW, is de Stad niet gemachtigd om de huur over te dragen of het Gehuurde Pand geheel of gedeeltelijk onder te verhuren aan een derde, tenzij ze voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar hiervoor krijgt.

13.2 Zoals uiteengezet in artikel 3 van deze Overeenkomst, mag het Gehuurde Pand niet worden gebruikt als hoofdverblijfplaats en mag het bijgevolg niet residentieel worden verhuurd.

14. VERKOOP VAN HET ONROEREND GOED

14.1 In geval van verkoop van het Gehuurde Pand of overdracht van zakelijke rechten met betrekking tot het Gehuurde Pand, kan de koper de Stad uitzetten met inachtneming van een opzegtermijn van 2 jaar. De rest van de huurprijs voor het begonnen jaar wordt terugbetaald aan de Stad.

15. VERZEKERINGEN

15.1 De Stad moet een passende verzekering afsluiten tegen huurrisico's, zoals brand- en waterschade, voor de volledige duur van het Huurcontract. Ze zal zich ook moeten verzekeren tegen verhaal van de bureu.

15.2 De Stad is verplicht om de in het Gehuurde Pand opgeslagen roerende goederen te verzekeren.

De Eigenaar is niet de bewaarder van de roerende goederen die in het Gehuurde Pand zijn opgeslagen. De Stad aanvaardt het Gehuurde Pand in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving bij intrede. Ze kan geen schadevergoeding eisen van de Eigenaar voor schade aan roerende goederen door de staat van het Gehuurde Pand.

15.3 Op verzoek van de Eigenaar zal de Stad het bewijs leveren van de geldige en lopende afgesloten verzekeringen.

15.4 De Stad behoudt zich het recht voor om verhaal uit te oefenen in geval van schade die kan vallen onder de tienjarige aansprakelijkheid en niet-waterdichtheid van de gebruikte ruimten.

15.5 De eigenaar verbindt zich ertoe een verzekering “alle bouwplaatsrisico's” af te sluiten om de bouwplaats in verband met de bouw van het gehuurde pand te verzekeren. Voor de gehele duur van de Huurovereenkomst zal hij ook een brandverzekering afsluiten als eigenaar.

16. BEËINDIGING

16.1 De Stad behoudt zich het recht voor om dit Principeakkoord te beëindigen indien het gebouw niet overeenstemt met de bijgevoegde plannen of niet kan worden gebruikt voor het in dit principeakkoord vermelde doel.

16.2 In het geval van beëindiging van de huur moet de Partij die de huur wil beëindigen een opzegtermijn van 2 jaar in acht nemen. De andere Partij moet per aangetekende brief van deze beslissing in kennis worden gesteld.

16.3 Als een van de partijen de voorwaarden van de Huurovereenkomst niet naleeft, kan de overeenkomst zonder opzeggingstermijn worden beëindigd.

16.4 Als een van de Partijen een zware fout begaat, betaalt die partij een forfaitaire schadevergoeding die gelijk is aan 6 maanden huur.

17. VRIJSTELLING VAN AANSPRAKELIJKHEID VAN DE EIGENAAR

17.1 Met uitzondering van zaken die verzekerd zijn onder de brandverzekeringspolis van de Eigenaar, is de Eigenaar in geen geval aansprakelijk, ongeacht de oorzaak, voor enig ongemak, schade, aantasting of onopzettelijke onderbreking van water, elektriciteit, verwarming of andere technische installaties die het gebouw bedienen en waarover de Eigenaar geen rechtstreekse controle heeft, waarbij de Stad trouwens afziet van het eisen van schadevergoeding van de Eigenaar of vermindering van de Huurprijs.

17.2 Behalve in het geval van diefstal of zware fout van de Eigenaar, doet de Stad uitdrukkelijk afstand van elk recht op verhaal tegen de Eigenaar, in het bijzonder op grond van de artikelen 1721 en 1722 van het oud BW.

- 17.3 Niettegenstaande de voornoemde artikelen behoudt de Stad zich het recht voor om verhaal uit te oefenen in geval van schade die kan vallen onder de tienjarige aansprakelijkheid en niet-waterdichtheid van de gebruikte ruimten.

18. ONTEIGENING

- 18.1 In het geval van onteigening van het Gehuurde Pand voor openbaar nut doet de Stad afstand van alle verhaal op de Eigenaar. De Stad kan in dat geval geen enkele vergoeding vorderen van de Eigenaar. De Stad zal haar rechten alleen afdwingen tegen de onteigenende autoriteit, onverminderd de rechten en/of vorderingen van de Eigenaar.

19. AANBRENGEN VAN AFFICHES - BEZOEK

- 19.1 Aan het einde van de Huurovereenkomst of in geval van verkoop van het Gehuurde Goed geeft de Stad toestemming om affiches aan te brengen op de meest zichtbare plaatsen.

Gedurende de laatste drie (3) maanden van de Huurovereenkomst of in geval van verkoop, zal de Stad toestaan dat het Gehuurde Goed wordt bezocht door potentiële huurders of kopers, twee keer per week gedurende drie opeenvolgende uren, in aanwezigheid van een door de Stad gedelegeerde persoon, in onderling overleg overeen te komen.

- 19.2 Tijdens de gehele duur van de Overeenkomst kan de Eigenaar of zijn afgevaardigde het eigendom bezoeken op afspraak met de Stad.

20. SLOTBEPALINGEN

- 20.1 Volledige overeenkomst

De af te sluiten Huurovereenkomst (inclusief de Bijlagen) bevat het volledige akkoord en de volledige en enige overeenkomst afgesloten tussen de Partijen met betrekking tot het onderwerp ervan. De Huurovereenkomst vervangt alle eerdere overeenkomsten, zowel schriftelijk als mondeling, die met hetzelfde doel tussen de Partijen zijn gesloten.

- 20.2 Wijziging

Wijzigingen van of aanvullingen op dit Principeakkoord of de Huurovereenkomst kunnen alleen plaatsvinden na voorafgaande onderlinge overeenstemming tussen de Partijen en dienen altijd schriftelijk te geschieden en door alle Partijen te worden ondertekend.

- 20.3 Nietigheid

Indien enige bepaling van dit Principeakkoord of de Huurovereenkomst ongeldig of in strijd met dwingend recht wordt geacht, tast die ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid de geldigheid van de overige bepalingen van het Principeakkoord / de Huurovereenkomst of de geldigheid van het Principeakkoord / de Huurovereenkomst als geheel niet aan. In geval van nietigheid of ongeldigheid van een bepaling van het Principeakkoord / de Huurovereenkomst zullen de Partijen te goeder trouw onderhandelen over de wijziging of vervanging van de als nietig of ongeldig beschouwde bepaling door een geldige bepaling die de oorspronkelijke intentie van de Partijen zo dicht mogelijk benadert, teneinde het economisch evenwicht van het Principeakkoord / de Huurovereenkomst te respecteren.

- 20.4 Overdracht

Geen der Partijen kan het principeakkoord / de Huurovereenkomst of daaruit voortvloeiende rechten of verplichtingen geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde zonder voorafgaande

schriftelijke toestemming van de andere Partij. Elke poging tot overdracht zonder deze toestemming, zal direct nietig en zonder gevolgen zijn.

20.5 Afstand

Het feit dat volledige nakoming van enige bepaling van dit principeakkoord en van de te sluiten Huurovereenkomst niet door een der Partijen wordt geëist, houdt niet in dat afstand wordt gedaan van rechten uit hoofde van de desbetreffende bepaling. Geen enkele afstand van enige bepaling van deze overeenkomsten zal kunnen worden opgevat als afstand van enige andere bepaling, noch zal dit worden opgevat als een voortdurende afstand, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

20.6 Toepasselijk recht en Bevoegde rechtbank

Dit Principeakkoord en de af te sluiten Huurovereenkomst worden beheerst door en geïnterpreteerd volgens de bepalingen van het Belgisch recht. Alle geschillen met betrekking tot het bestaan, de interpretatie en de uitvoering van deze overeenkomsten vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken waar het Gehuurde Goed zich bevindt.

BIJLAGEN:

1. *Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
2. *Bouwtekening van het gehuurde pand;*

Gedaan te Zaventem, op de Contractdatum, in drie originele exemplaren. Elk van de Partijen erkent een naar behoren ondertekend en geparafeerd origineel te hebben ontvangen.

VOOR MOBULL BV

Voor de STAD BRUSSEL,

Marc Maertens

Philippe Close, Burgemeester,

Dirk Leonard, Stadssecretaris,