

Overeenkomst van bezetting ter bede met betrekking tot het gebouwencomplex gelegen in de Fransmanstraat 118 te 1020 Brussel

Tussen enerzijds:

De Stad Brussel, vertegenwoordigd door de heer Luc SYMOENS, Stadssecretaris en mevrouw Ans PERSOONS, Schepen van Stedenbouw en Openbare Ruimte, Nederlandstalig(e) Aangelegenheden en Onderwijs, handelend voor en namens de Stad Brussel, tot uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad van/...../..... dat niet is onderworpen aan een procedure van algemeen toezicht, (*alleen als de ondertekening na de onderzoekstermijn plaatsvindt*).

hierna "**de Stad**" genoemd, optredend als eigenaar,

En anderzijds:

De vzw "la Clef" met zetel in 1180 Brussel, Jean Benaetsstraat 39,

hierna "**de vereniging**" genoemd, als bewoner,

Wordt het volgende overeengekomen:

Inleiding

De Stad Brussel is eigenaar van een gebouwencomplex in de Fransmanstraat 118 te 1020 Brussel. Het pand werd gebruikt door de Nederlandstalige muziekacademie "Muziek, Woord, Dans". Het pand bestaat uit een gebouw aan de straatzijde bestemd voor een dienstwoning en een gebouw binnenin het blok bestemd voor de uitrusting en een tuin. De academie heeft het pand in 2018 verlaten omdat het niet meer voldeed aan de behoeften. In afwachting van een nieuwe ontwikkeling van het terrein stond het pand meer dan een jaar leeg.

In overeenstemming met de doelstelling die in het meerderheidsakkoord is vastgelegd, is de Stad van plan om in de leegstaande panden tijdelijke bezetting te ontwikkelen en het pand gelegen in de Fransmanstraat ter beschikking te stellen van de vereniging zonder winstoogmerk "La Clef", die tot doel heeft:

- gemeenschapservaringen in de samenleving te bevorderen en organiseren;
- socioculturele polen te ontwikkelen die de ontplooiing van collectieve intelligentie, de uitwisseling van kennis, sociaal initiatief, artistieke expressie, belangenbehartiging, permanente educatie en zelfmanagement bevorderen;
- hulpbronnen op een ecologisch en maatschappelijk verantwoorde manier te gebruiken;
- het recht op huisvesting voor iedereen te verdedigen door leegstand tegen te gaan via de overeenkomst tijdelijke bezetting en de telling van leegstaande gebouwen.

De vereniging heeft de ambitie om van de site zowel een thuis te maken voor haar leden als een plaats voor activiteiten die openstaat voor de buurt en de lokale verenigingen.

Artikel 1. Doel van de terbeschikkingstelling van het pand

Het doel van deze overeenkomst van bezetting ter bede is de terbeschikkingstelling van een gebouwencomplex in de Fransmanstraat 118 te 1020 Brussel.

Het pand wordt ter beschikking gesteld aan de vereniging voor de uitvoering van een woningproject op basis van de waarden van het gemeenschapsleven en sociaal contact, en dit door verschillende activiteiten te organiseren.

In overeenstemming met haar statuten kan de vereniging aan haar leden privéruimtes ter beschikking stellen als woonruimte.

Deze activiteiten mogen geen abnormale overlast veroorzaken voor de burens. Elke activiteit die niet in bovenstaand project past, is voor en door de vereniging verboden. De vereniging verbindt zich ertoe alle geldende administratieve bepalingen na te leven om de gewenste activiteiten uit te voeren.

Het precaire en tijdelijke karakter van deze bezetting vormt het essentiële element van de overeenkomst tussen de partijen; bij gebrek hieraan zou de eigenaar niet verplicht zijn. Deze overeenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en is geen huurovereenkomst die is onderworpen aan de specifieke regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de verblijfplaats van de huurder die in het Burgerlijk Wetboek zijn ingevoerd door de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot huurovereenkomsten.

De bewoner mag het doel waarvoor de lokalen ter beschikking worden gesteld niet wijzigen zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen, wat een eventuele aanpassing van de modaliteiten en voorwaarden van deze overeenkomst zou inhouden.

Artikel 2. Plaatsbeschrijving

De vereniging verklaart dat zij het pand in zijn huidige vorm aanvaardt. Voorafgaand aan de terbeschikkingstelling heeft een deskundige een plaatsbeschrijving opgesteld die als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd en waarvan de kosten voor rekening van de vereniging zijn. Deze plaatsbeschrijving omvat een overzicht van de meterstanden.

De Stad biedt geen enkele garantie, met name met betrekking tot de conformiteit van de installaties. Bezetting is op eigen risico van de bewoner.

Artikel 3. Duur van de bezetting

Deze overeenkomst wordt aangegaan op tijdelijke basis voor onbepaalde duur, in afwachting van de uitvoering door de Stad van een project om het pand opnieuw in te richten, en luidt het begin ervan in voor de vereniging.

De vereniging verbindt zich er formeel toe om het pand volledig te ontruimen na ontvangst van de opzegging van de overeenkomst.

De overeenkomst moet worden opgezegd per aangetekende brief met een opzegtermijn van 1 maand.

De vereniging kan deze overeenkomst te allen tijde beëindigen. Dit zal zeven dagen na verzending, per aangetekende brief, van kracht worden, met vermelding van de wens om de overeenkomst te beëindigen.

Indien een verborgen gebrek of een gebrek aan stabiliteit de voortzetting van de bezetting verhindert, zal de huidige overeenkomst worden beëindigd zonder compensatie aan de betrokken partijen.

Indien de Stad het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst zou verkopen, is zij verplicht om de koper op de hoogte te brengen van het bestaan van deze overeenkomst en de voorwaarden ervan. Daartoe wordt in de voorlopige koopakte de volgende bepaling opgenomen:

"De koper kan de overeenkomst bezetting ter bedde die betrekking heeft op het verkochte onroerend goed, op straffe van verval, opzeggen door de vereniging per aangetekende brief zijn wens kenbaar te

maken om deze overeenkomst op te zeggen binnen een termijn van ... maanden na de ondertekening van de authentieke akte. Verzending van deze brief leidt drie maanden na verzending van de aangetekende brief van rechtswege tot beëindiging van de genoemde overeenkomst. Indien de koper dit niet doet, dient hij de overeenkomst volledig na te leven".

Indien de koper deze clausule niet heeft ingevoegd of indien de koper zich niet aan deze overeenkomst houdt, is de Stad aan de vereniging een forfaitaire schadevergoeding van één jaar verschuldigd, berekend op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van het bewoonde gebouw.

Artikel 4. Overdracht of onderlinge overeenkomst bezetting

De eventuele onderverhuur van alle of een deel van de rechten die door deze overeenkomst worden toegekend, is verboden gedurende de hele duur van de bezetting, tenzij het College van Burgemeester en Schepenen hiertoe vooraf schriftelijk heeft ingestemd.

Bovendien verbindt de vereniging zich ertoe de tijdelijke bewoning van het pand te delen met andere vzw's; deze zullen op hun beurt een overeenkomst moeten ondertekenen als dat nodig is. Elke weigering om de bezetting te delen moet worden gemotiveerd.

Artikel 5. Vergoeding

Aangezien de bezetting van het gebouw een sociale meerwaarde voor de buurt betekent, wordt het gebouwencomplex kosteloos ter beschikking gesteld.

Artikel 6. Kosten en belastingen

Alle kosten (water, gas, elektriciteit) zijn ten laste van de vereniging.

De vereniging verklaart dat zij op de hoogte is van de huidige staat van het onroerend goed. De vereniging verbindt zich er ook toe het ter beschikking gestelde gebouw te onderhouden zonder enige materiële of financiële tussenkomst van de Stad.

Het volgende is ten laste van de vereniging:

- de kosten voor reiniging, inrichting en onderhoud;
- de kosten voor water-, gas- en elektriciteitsverbruik;
- de mogelijke kosten van de aansluiting, het abonnement en het gebruik van de telefoon.

Het volgende is ten laste van de Stad:

- alle belastingen, heffingen en bijdragen met betrekking tot het gebouw dat het onderwerp is van deze overeenkomst (met dien verstande dat de vereniging zich ertoe verbindt alles in het werk te stellen om het hiervan vrij te stellen. Deze verplichting vormt een middelenverbintenis).

Artikel 7. Verzekeringen

Om zich te beschermen tegen een eventueel gebrek aan verzekering, heeft de vereniging voor eigen rekening een polis voor huuraansprakelijkheid afgesloten.

De Stad verklaart voor het gebouw dat het voorwerp van deze overeenkomst vormt een verzekering te hebben afgesloten die de risico's van brand, elektriciteit, storm en hagel, sneeuw- en/of ijsdruk, waterschade, glasbreuk of kwaadwilligheid dekt met afstand van verhaal tegenover de vereniging.

In geval van een verhoging van het risico dat een herziening van de tarieven door de verzekeringsmaatschappij teweegbrengt, zal een eventuele verhoging van de premie voor rekening van de vereniging zijn.

De vereniging is verplicht een verzekering af te sluiten die haar eigendommen, vastgoedontwikkelingen en aanspraken van derden dekt, met afstand van verhaal tegenover de eigenaar en zijn verzekeraars.

De vereniging is verplicht het pand "als goede huisvader" te bewonen.

De vereniging verbindt zich ertoe ervoor te zorgen dat het "Handvest van de bewoners" wordt nageleefd door de bewoners van het pand dat het voorwerp is van deze overeenkomst.

De vereniging zorgt voor de veiligheid van het gebouw en de bewoners. De daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de vereniging.

De vereniging ontheft de Stad van alle verantwoordelijkheid voor het gebruik van het gebouw.

Artikel 8. Plaatsbezoek

De eigenaar mag zijn gebouwen bezoeken/tonen. Bezoeken worden ten minste 24 uur van tevoren op afspraak gemaakt.

Artikel 9. Domiciliëringen

De leden van de vereniging mogen zich in het pand domiciliëren. Het aantal personen dat in het pand gedomicilieerd is, mag echter niet meer dan 12 bedragen.

Artikel 10. Verbouwingen, renovaties, werken

De vereniging is niet bevoegd om structurele verbouwings- of renovatiewerken aan de gebouwen uit te voeren. De vereniging mag niet-structurele werken uitvoeren die nodig zijn voor de uitoefening van haar activiteiten mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Stad. Daartoe moet zij de Stad vooraf een lijst en beschrijving van de geplande werken toesturen.

De vereniging verbindt zich ertoe om alle nodige vergunningen te verkrijgen met inbegrip van, indien van toepassing, de vereiste stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen, alsook om het gezondheidsaspect, de stabiliteit en oorspronkelijke esthetiek van de gebouwen te respecteren.

Artikel 11. Opzegging

De Stad kan deze overeenkomst te allen tijde opzeggen indien de vereniging de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet nakomt, indien het voorwerp van de beschikbaarsovereenkomst

en de toewijzing ervan, zoals uiteengezet in artikel 1 van deze overeenkomst, niet in acht wordt genomen.

Deze opzegging vindt van rechtswege plaats na het versturen van een ingebrekestelling per aangetekende brief waarop binnen 30 dagen geen reactie wordt ontvangen.

Artikel 12. Verantwoordelijkheid voor de bezetting

De vereniging is volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van de bezetting van het gebouwencomplex. Zij ontslaat de Stad van elke verantwoordelijkheid in dit opzicht en moet deze laatste vrijwaren van elke vordering die tegen haar zou kunnen worden ingesteld in het kader van de uitvoering van de beschikbaarheidsovereenkomst en ongevallen die daaruit zouden kunnen voortvloeien.

Artikel 13. Veiligheidsmaatregelen

De vzw verbindt zich er toe de volgende veiligheidsmaatregelen na te leven en de eventuele nodige betrokken werkzaamheden op eigen kosten uit te voeren :

Voor wat betreft het gebouw binnen het blok:

- De twee bestaande nooduitgangen van het gebouw functioneel en aangepast aan het aantal gebruikers bewaren (d.w.z. +/-12 personen) ;
- 3 noodbrandblussers en 1 brandblusser in de keuken zowel als een branddeken voorzien;
- De elektrische installatie door een erkende organisatie laten goedkeuren , en desnoods, de noodzakelijke werken voor elektrische conformiteit uitvoeren;
- De stookruimte met en deur van REI-waarde 30 gesloten houden;
- Het fornuis ofwel door elektriciteit ofwel door stadsgas toevoeren, maar niet door gas in flessen;
- Geen rokers binnen het gebouw toelaten ;
- De elektriciteitskasten in de gangen afsluiten zodat kinderen er geen toegang tot hebben ;
- Het technische gat in de kelder van het gebouw door een geschroefde plank bedekken ;

Voor wat betreft het gebouw aan de straatzijde:

- Een brandblusser per niveau voorzien;
- Een brandblusser en een branddeken in de keuken voorzien moest er een worden geïnstalleerd;
- Moest een fornuis worden geïnstalleerd, deze ofwel door stadsgas; ofwel door elektriciteit aanvoeren, maar niet door gas in flessen ;
- De elektrische installatie door een erkende organisatie laten goedkeuren , en desnoods, de noodzakelijke werken voor elektrische conformiteit uitvoeren;
- De stookruimte met en deur van REI-waarde 30 gesloten houden;
- Geen rokers binnen het gebouw toelaten;
- De Dienst Controle (Stedenbouw) van de Stad zal 2 maanden na de tekening van huidige overeenkomst een controlebezoek uitvoeren.

Als tijdens dit bezoek tekortkomingen aan deze maatregelen worden vastgesteld, zal huidige overeenkomst als van rechtswege ontbonden beschouwd worden zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Artikel 14. Teruggave van het pand

De vereniging moet het pand teruggeven in de staat waarin het ter beschikking werd gesteld en zonder dat de Stad enige kosten of verplichtingen hoeft te dragen als gevolg van de bezetting. Verbeteringen en/of inrichtingen worden zonder vergoeding door de Stad overgenomen.

Artikel 15. Gemeen recht

Voor alle gevallen waarin deze beschikbaarsovereenkomst niet uitdrukkelijk voorziet, zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, evenals de wetten, besluiten en reglementen die van kracht zijn of zullen zijn, met uitzondering echter van de wet op de huur van de hoofdverblijfplaats.

Artikel 16. Bevoegde rechtbanken in geval van geschil

Elk geschil dat rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze overeenkomst voortvloeit, valt onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Brussel.

Opgemaakt te Brussel, op _____, in twee exemplaren, waarbij elke partij bevestigt het zijne ontvangen te hebben.

Voor de Stad Brussel,

De heer Luc Symoens
Stadssecretaris

Mevrouw Ans Persoons,
Schepen van Stedenbouw en Openbare Ruimte,
Nederlandstalig(e) Aangelegenheden en
Onderwijs

Voor de vereniging,

.....

Bijlage: Plaatsbeschrijving opgesteld op/...../.....