

**Precaire bezettingsovereenkomst
met betrekking tot de installatie van een "stadssalon"
op een perceel grond langs een deel van de Jacques de Lalaingstraat
en op de hoek van de Aarlenstraat 104
onder auspiciën van de Stad Brussel
Vanaf woensdag 1 juli 2020**

Tussen:

De Regie der Gebouwen, waarvan de administratieve zetel gevestigd is te 1060 Brussel, Gulden-Vlieslaan 87 bus 2, vertegenwoordigd door de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen, hierna "de Eigenaar" genoemd, aan de ene kant,

en

de Stad Brussel, waarvan de administratieve zetel gevestigd is in 1000 Brussel, Anspachlaan 6, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, in naam waarvan Mevrouw Ans Persoons, Schepen van Stedenbouw, en de heer Luc Symoens, Stadssecretaris van de Stad, optreden ter uitvoering van een besluit van de Gemeenteraad **XX/XX/XX**,

hierna "de Stad" genoemd, aan de andere kant,

hierna "de Partijen" genoemd:

INLEIDING

De Regie der Gebouwen is eigenaar van een gebouw dat momenteel niet is toegewezen en dat gelegen is in de Aarlenstraat 104 (1040 Brussel).

Aan dit eigendom is een perceel grond verbonden dat zich bevindt op de hoek van de Jacques de Lalaingstraat en de Aarlenstraat 104 (vermeld in het kadaster onder: Brussel, 5e kadastrale afdeling, sectie E, perceel nr. 276k2).

In het kader van de heractivering van een deel van de site (d.w.z. een deel van het gelijkvloers en de verdiepingen 2 en 3), via een eerste akkoord van precaire bezetting gesloten tussen de Regie der Gebouwen enerzijds en het Fonds Europese Wijk anderzijds, is de Stad van plan bij de site betrokken te zijn door deze te versterken via de installatie van een "stadssalon". Het voorziet ook in de installatie van een kunstwerk dat de blinde gevel aan de kant van de Jacques de Lalaingstraat bekleeft met uitzicht op het genoemde "stadssalon", dat het onderwerp is van een aparte overeenkomst.

De Stad streeft ernaar om op de achteruitbouwstrook van het perceel, waarvan de exacte locatie op het plan in bijlage 1 bij deze overeenkomst staat, een "stadssalon" (groenzone met straatmeubilair) aan te leggen, die toegankelijk is voor het publiek.

Zij vraagt de Regie om deze ruimte beschikbaar te maken voor verbouwwerken, waaronder het slopen en verwijderen van bestaande elementen, het verwijderen van de toplaag van de bestrating en het aanbrengen van nieuwe bodembedekking, en het leveren en plaatsen van straatmeubilair en beplanting.

De nieuw ontwikkelde ruimte wordt opengesteld voor het publiek.

De Stad zal deze zone niet alleen aanleggen, maar zal ook verantwoordelijk zijn voor het beheer en het onderhoud van dit "stadssalon" gedurende de hele periode die in en door deze overeenkomst is voorzien.

Wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1:

Het doel van deze overeenkomst is de respectieve verbintenissen en verantwoordelijkheden van de Stad en de Eigenaar te bepalen met betrekking tot de ontwikkeling, het beheer en het onderhoud door de diensten van de Stad van het "stadssalon".

De Eigenaar stelt, voor onbepaalde tijd, het perceel grond gelegen op de hoek van de Jacques de Lalaingstraat en de Aarlenstraat 104 (ingeschreven in het kadaster onder: Brussel, 5e kadastrale afdeling, sectie E, perceel nr. 276k2) ter beschikking van de Stad.

De Stad verklaart dat zij op de hoogte is gebracht van het feit dat deze overeenkomst wordt aangegaan in afwachting van de voortzetting van de toekomstige herontwikkeling van het onroerend goed.

De Stad verklaart dit specifieke deel van het onroerend goed te hebben ontvangen in de staat die is genoteerd in een plaatsbeschrijving (via een door de Stad opgesteld fotoverslag - plaatsbeschrijving die uiterlijk de dag na het gebruik van dit deel moet worden opgestuurd), opgesteld bij de terbeschikkingstelling ervan door de Eigenaar. Deze plaatsbeschrijving is als integraal onderdeel aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 2:

Gezien het precaire karakter van deze overeenkomst erkennen de Partijen uitdrukkelijk dat het niet gaat om een huurrecht, maar om een eenvoudig recht van bezetting.

Artikel 3:

Deze overeenkomst treedt in werking op **woensdag 01/07/2020** en wordt gesloten voor onbepaalde tijd met de mogelijkheid om de overeenkomst ten vroegste één jaar na de inwerkingtreding ervan op te zeggen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3 maanden die per aangetekende brief aan de andere partij moet worden gezonden..

Artikel 4:

Aangezien dit een terbeschikkingstelling is die een sociale en stedenbouwkundige meerwaarde creëert voor de buurt en het aangrenzende gebouw, is er geen compensatie nodig.

Bij de ondertekening van deze overeenkomst garandeert de Stad, voor de strikte uitvoering van de clausules en voorwaarden van deze overeenkomst, een waarborg van 2.000,00 euro (tweeduizend euro en nul cent).

Deze waarborg moet *voor de aanvang van* deze COTP betaald worden op het rekeningnummer IBAN BE12 6790 4505 6092, BIC PCHQBEBB op naam van de Regie der Gebouwen, Boekhoudkundige dienst, Gulden-Vlieslaan 87 bus 2, 1060 Brussel met de mededeling "Aarlen 104 - Garantie Stadssalon - Stad Brussel".

Aan het einde van de overeenkomst wordt dit bedrag door de Eigenaar vrijgegeven nadat de Eigenaar zich ervan heeft vergewist dat de Stad aan al haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.

Artikel 5:

De Stad is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle wettelijke, administratieve of regelgevende vergunningen. In het geval van een stedenbouwkundige of milieuovertreding is zij als enige verantwoordelijk.

De Stad heeft een algemene aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

Zij moet het bewijs van deze verzekering en van de regelmatige betaling van de premies leveren door een kopie van de ontvangstbewijzen te sturen naar de Regie der Gebouwen ter attentie van de heer Steve Jacobs, Adviseur - Directeur, Operationele Dienst Brussel - Immo, Gulden-Vlieslaan 87 - bus 2, 1060 Brussel of per e-mail naar steven.jacobs@buildingsagency.be en dit uiterlijk één werkdag voor het begin van de bezetting zoals bepaald in artikel 3 van deze overeenkomst.

Artikel 6:

Alle huidige of toekomstige belastingen, rechten en heffingen die verschuldigd zijn voor de installatie en het gebruik van dit "stadssalon" vallen onder de verantwoordelijkheid van de Stad.

Artikel 7:

Aan het einde van deze overeenkomst, zoals gespecificeerd in artikel 3, hervat de Eigenaar het bezit van het terrein in zijn huidige staat. Indien de Eigenaar dit wenst, zal de Stad alle infrastructuur en aanplantingen verwijderen. De Stad zal de gemaakte kosten dragen.

Artikel 8:

De Eigenaar geeft de Stad toestemming om alle werken die nodig zijn voor de installatie van dit "stadssalon" te laten uitvoeren.

Deze verbouwingswerken in de achteruitbouwstrook (zie [bijlage 1](#) bij deze overeenkomst) worden door de Stad uitgevoerd en omvatten de levering en installatie van bodembedekkend materiaal, infrastructuur en beplanting.

De Stad zorgt ook voor het onderhoud en de instandhouding van het stadssalon, voor de duur van de overeenkomst.

De Stad zorgt voor de veiligheid en het gemak van de doorgang en garandeert de Eigenaar het recht op beroep.

Artikel 9:

De Eigenaar zal zich onthouden van elke handeling die door eigen toedoen schade aan de groenzone kan veroorzaken, behalve in geval van overmacht als dit naar behoren is bewezen.

De Eigenaar is niet de bewaarder van dit "stadssalon" in de zin van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid in dit verband, met name in geval van schade of vandalisme.

De Eigenaar verbindt zich ertoe om voor de volledige duur van de overeenkomst toestemming te verlenen aan de Stad om alle werken uit te voeren die noodzakelijk geacht worden voor het onderhoud en de reparatie van deze ruimte.

Artikel 10:

De Stad zal dit specifieke deel van het eigendom dat ter beschikking wordt gesteld, beheren als een "goede huisvader".

Artikel 11:

Onverminderd artikel 8 is het de Stad verboden om aan de gevels van het aangrenzende gebouw werken of wijzigingen van welke aard dan ook uit te voeren die het toekomstige gebruik van het gebouw, zoals bepaald in artikel 1 hierboven, kunnen hinderen.

Artikel 12:

Op het einde van de overeenkomst wordt bij de afsluiting (via fotoreportage, zie artikel 1 hierboven) in aanwezigheid van de Eigenaar en de Stad of hun afgevaardigde een plaatsbeschrijving opgemaakt. Na vergelijking van de plaatsbeschrijvingen aan het begin en aan het einde wordt een rapport opgesteld over de door de Stad veroorzaakte schade met een schatting van de reparatiekosten.

De twee documenten zullen worden ondertekend door de afgevaardigden van de Partijen, met dien verstande dat de Eigenaar het verslag ondertekent onder voorbehoud van goedkeuring door de bevoegde instantie van de Regie der Gebouwen.

Artikel 13:

De Partijen verbinden zich ertoe geen reclame, publiciteit of onderscheidende tekens op de gevels of het dak van het gebouw te plaatsen.

Artikel 14:

Voor de tenuitvoerlegging van dit verdrag wordt als woonplaats gekozen:

- voor de Eigenaar, bij de Directie van de Operationele Dienst Brussel - Immo, waarvan de kantoren gevestigd zijn aan de Gulden-Vlieslaan 87 - Bus 2, in 1060 Brussel, ter attentie van de heer Steve Jacobs, adviseur - manager.
E-mailadres: steven.jacobs@buildingsagency.be

en

- voor de Stad, bij het Departement van Stedenbouw - Afdeling Plannen - UO Planning en Ontwikkeling, waarvan de kantoren gevestigd zijn aan de Anspachlaan 6, 1000 Brussel, ter attentie van de heer Michaël Goetynck, directeur generaal.
E-mailadres: michael.goetynck@brucity.be

Elk geschil met betrekking tot de toepassing van onderhavige overeenkomst valt onder de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken van Brussel.

Deze overeenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde van de schorsing en/of nietigverklaring door de toezichthoudende autoriteit waarvan de stad afhangt. Deze overeenkomst werd goedgekeurd tijdens de beraadslagingen van de Gemeenteraad van XX/XX/XX.
Deze wordt van kracht op de datum van ondertekening.

Opgemaakt te Brussel, op juni 2020, in twee exemplaren (waarbij elke partij verklaart zijn exemplaar te hebben ontvangen).

Voor de Regie der Gebouwen,
De administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen,

Laurent Vrijdaghs.

Voor de Stad Brussel,
De Schepenen van Stedenbouw,

De Stadssecretaris van de Stad,

Ans PERSOONS

Luc Symoens