

Overeenkomst bezetting ter bedde voor het gebouw gelegen aan de Dikkelindelaan, 1020 Brussel

Tussen enerzijds:

De Stad Brussel vertegenwoordigd door de heer Luc SYMOENS, Stadssecretaris, en mevrouw Lydia Mutyebele, Schepen van Huisvesting, Openbaar Patrimonium en Gelijke Kansen ten behoeve van en in naam van de Stad Brussel, ter uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van XX/XX/XXXX, niet onderworpen aan een maatregel van algemeen toezicht,

hierna “de Stad” genoemd, handelend in haar hoedanigheid van eigenaar,

En anderzijds:

De vereniging zonder winstoogmerk, Camping 58 , vertegenwoordigd door Bram De Ridder en waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is Leopold II laan 61 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek

hierna “de begunstigde” genoemd in haar hoedanigheid als gebruiker,

Wordt het volgende overeengekomen:

Preambule

De Stad Brussel is eigenaar van een gebouw gelegen aan de Dikkelindelaan 2A, 1020 Brussel, hierna “het gebouw” genoemd (plan in bijlage).

Op 22-02-2022 heeft de Stad Brussel een projectoproep gedaan met als doel het gebouw ter beschikking te stellen voor tijdelijke bezetting (deze projectoproep is als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd en wordt als een integraal deel ervan beschouwd).

Zoals aangeduid in de projectoproep, is de site eigendom van de Stad Brussel en sinds 1963, de datum van de bouw, herbergt het de petanqueclub “Léo Pétanque” en een horecagelegenheid. Deze club is niet langer actief en het perceel moet een nieuwe sportbestemming krijgen in het kader van de toekomstige uitvoering van het Sportpark.

De site is gelegen op de punt tussen de Dikkelindelaan en de Boechoutlaan, in de Heizelwijk, niet ver van het Atomium. Hij is omringd door de talrijke bestaande sportinfrastructuren (Tennis en Hockey Primerose, Victoir Boinstadion, Koning Boudewijnstadion, enz.) die samen het Heizelplateau vormen.

Het terrein bestaat uit een gebouw en een buitenruimte.

Het gebouw wordt gevormd door een lichte metalen structuur die dateert uit 1963. Het heeft een vloeroppervlakte van 585 m².

Het omvat de volgende ruimtes (zie bijlage 2):

- overdekte petanquebanen
- een bar in een L-vorm aan weerszijden van de pistes
- technische lokalen
 - o functionerende toiletten
 - o keuken

- opslagruimte

De ruimte rond het gebouw omvat een parkeerterrein dat toegankelijk is vanaf de Boechoutlaan, evenals 3 petanqueterrains in openlucht, aangelegd in terrassen om het niveauverschil tussen de Boechoutlaan en de Dikkelindelaan op te vangen.

Op 19-04-2022 diende de begunstigde zijn kandidaatsdossier in voor de tijdelijke ingebruikname van het eigendom (deze aanvraag is als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd en wordt als een integraal deel ervan beschouwd).

Op xx-xx-xxxx heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel de bovengenoemde begunstigde gekozen voor de ontwikkeling, de coördinatie en het tijdelijke beheer van het pand (dit besluit is als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegd en wordt als een integraal deel ervan beschouwd).

Het doel van deze overeenkomst is de rechten en verplichtingen van de partijen in het kader van de bezetting ter bedde van het goed door de begunstigde te regelen.

Artikel 1. Voorwaarden van de terbeschikkingstelling van de ruimtes

Het gebouw wordt gratis ter beschikking gesteld van de begunstigde zodat deze het geselecteerde project kan ontwikkelen (zie bijlage 3) na het uitvoeren van de schoonmaak en de werkzaamheden die door de Stad zijn goedgekeurd en na het verkrijgen van alle officiële vergunningen die nodig zijn voor de opening van de site.

Het eigendom wordt aan de begunstigde ter beschikking gesteld met als enig doel de uitvoering van de activiteiten waarin de kandidatuur voorziet.

Elke activiteit die niet in overeenstemming is met het project, is verboden voor en door de begunstigde. De begunstigde 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 niet onderworpen aan de bijzondere regels voor huurcontracten met betrekking tot de woonplaats van de huurder die in het Burgerlijk Wetboek zijn ingevoerd door de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huurovereenkomsten.

Artikel 2. Plaatsbeschrijving

De begunstigde verklaart dat hij de lokalen aanvaardt in de staat waarin ze zich bevinden, die hem goed bekend is, en verklaart dat hij ze heeft bezocht en tot in het kleinste detail heeft onderzocht.

Aan het einde van deze overeenkomst laat de begunstigde het gebouw schoon en vrij van schade achter, waarbij rekening wordt gehouden met schade door normaal gebruik of slijtage. Alle in het kader van de bezetting aangebrachte installaties moeten worden gedemonteerd en uit het gebouw worden verwijderd.

Er zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgesteld door vertegenwoordigers van de partijen bij de terbeschikkingstelling van het gebouw en aan het einde van de ingebruikname.

De Stad biedt geen enkele garantie, met name met betrekking tot de conformiteit van de installaties. De bezetting gebeurt op eigen risico van de gebruiker.

Artikel 3. Duur van de bezetting

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor een bepaalde duur. Ze treedt in werking bij de ondertekening door de partijen en eindigt van rechtswege op 1 januari 2025.

Zoals aangegeven in de projectoproep kan de ingebruikname op de vervaldatum worden verlengd voor opeenvolgende periodes van één jaar.

Daartoe kan een verzoek tot verlenging bij de Stad Brussel worden ingediend (uiterlijk 3 maanden voor het verstrijken van de overeenkomst). De Stad Brussel beslist naar eigen goeddunken of ze het verzoek wil aanvaarden of verwerpen, met name in functie van de voortgang van de renovatieprojecten voor de site.

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 gebouw 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 bede die betrekking heeft op het verkochte onroerend goed, op straffe van verval, opzeggen door de begunstigde 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. De verzending van deze brief leidt ... maanden na de ondertekening van de authentieke akte van rechtswege tot beëindiging van de genoemde overeenkomst. Indien de koper dit niet doet, dient hij de overeenkomst volledig na te leven."

Artikel 4. Overdracht of deelovereenkomst bezetting

De begunstigde verbindt zich ertoe om met alle toekomstige gebruikers van de site deelovereenkomsten te ondertekenen. De keuze van de deelgebruiker en de inhoud van de deelovereenkomst zullen schriftelijk door de Stad moeten worden gevalideerd.

Artikel 5. Verplichtingen van de Stad

De Stad verbindt zich ertoe, op administratief vlak:

- de administratieve procedures faciliteren om de beheerder snel te helpen openen;
- de beheerder ondersteunen bij alle stappen met betrekking tot de opstart en opvolging van het project voor tijdelijk gebruik;
- communiceren over de behoeften en verwachtingen van de buurt.

De Stad behoudt zich het recht voor om

- eventuele eenmalige activiteiten te organiseren (max. 4 per jaar) op de data van evenementen (wijkfeest, enz.).

Artikel 6. Lasten en belastingen

Alle kosten zijn voor rekening van de begunstigde.

Zo is het volgende ten laste van de begunstigde:

- Schoonmaak-, inrichtings- en onderhoudskosten;
- Verbruikskosten van water, gas en elektriciteit;
- Eventuele aansluitkosten voor water, gas en elektriciteit.
- De kosten voor de naleving van de door de diensten van de DBDMH opgelegde normen voor het voorgestelde project

- De verzekeringskosten in verband met de activiteiten

De begunstigde zal moeten voorzien in haar eigen behoeften op het gebied van onderhoud en personeel.

De heffingen die samenhangen met de eigendom zijn ten laste van de Stad:

- Alle belastingen, heffingen en rechten met betrekking tot het gebouw waarop deze overeenkomst betrekking heeft.

Artikel 7. Aansprakelijkheid en verzekeringen

De begunstigde is verantwoordelijk voor alle schade en problemen, van welke aard dan ook, die hij, zijn afgevaardigde, zijn medewerkers of zijn gebruikers veroorzaken aan de Stad en derden tijdens zijn gebruik van het eigendom.

De begunstigde waarborgt de Stad tegen elke vordering die tegen haar zou kunnen worden ingesteld wegens schade of problemen van welke aard dan ook die zich tijdens zijn ingebruikname van het eigendom zouden kunnen voordoen.

Zoals aangeduid in de projectoproep dient de begunstigde de nodige verzekeringen af te sluiten om zijn aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van zijn project te dekken, alsmede die in verband met de overeenkomst inzake de bezetting ter bede.

De begunstigde is tenminste verplicht de volgende verzekeringsdekking te handhaven voor de duur van deze overeenkomst en de mogelijke verlengingen daarvan:

- een verzekering "burgerlijke aansprakelijkheid uitbating" die een onderdeel "schade aan lokalen" omvat
- een huurdersverzekering
- een verzekering tegen diefstal, vandalisme en glasbreuk
- een verzekering "verhaal van derden" die vorderingen dekt die derden tegen de begunstigde of de Stad kunnen instellen voor schade

De Stad verklaart voor het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst een verzekering te hebben afgesloten voor het risico op brand, storm en hagel, sneeuw- en/of ijsdruk, of waterschade.

In geval van een verhoging van het risico met als gevolg een herziening van de tarieven door de verzekeraar, zal een eventuele verhoging van de premie ten laste komen van de begunstigde.

De begunstigde draagt zorg voor de veiligheid van het gebouw en de gebruikers. De daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de begunstigde.

De begunstigde ontslaat de Stad van alle verantwoordelijkheid voor het gebruik dat hij van het gebouw maakt.

Artikel 8. Financieringsbronnen

De begunstigde moet een schriftelijk akkoord verkrijgen van de Stad voor alle financieringsverzoeken aan andere privé- en/of openbare instellingen, om te voorkomen dat de Stad in verband wordt gebracht met onethische financiering of financiering die haar imago kan schaden. Het verzoek van de begunstigde moet per e-mail worden gericht aan de leden van het Stuurcomité, die eveneens per e-mail zullen antwoorden.

Artikel 9. Plaatsbezoek

De Stad, haar vertegenwoordigers of personen met een toelating van de Stad zijn gemachtigd om het gebouw te bezoeken/aan bezoekers te tonen. Voor de bezoeken wordt minstens 24 uur op voorhand een afspraak gemaakt.

Artikel 10. Transformaties, renovaties, werken

De begunstigde mag geen structurele werkzaamheden uitvoeren om het gebouw te transformeren of te renoveren.

De begunstigde mag niet-structurele werkzaamheden uitvoeren die nodig zijn om zijn activiteiten uit te voeren en in het kader van het gekozen project (bijlage 4), mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad is verkregen.

In voorkomend geval verbindt de begunstigde zich ertoe de hygiëne, de stabiliteit en de oorspronkelijke esthetiek van het gebouw te respecteren.

Indien de begunstigde desondanks zonder schriftelijke toestemming van de Stad werkzaamheden aan het gebouw verricht, kan de Stad van de begunstigde de teruggave van het gebouw in de laatste door de Stad goedgekeurde staat vorderen.

Alle handelingen en werken die het gevolg zijn van het gebruik in het kader van de tijdelijke activiteit zijn ten laste van de begunstigde. De begunstigde kan geen aanspraak maken op een schadevergoeding, recht of vergoeding van de Stad voor de verbouwingen, verbeteringen en verfraaiingen van het gebouw dat in gebruik wordt genomen.

De Stad verbindt zich ertoe in overleg met de begunstigde een nieuw elektrisch circuit te installeren dat aan de normen voldoet.

Er is een asbestinventaris opgesteld die aan de begunstigde zal worden overhandigd (bijlage 5). De asbesthoudende elementen die in de inventaris zijn opgenomen, mogen in geen geval worden gemodificeerd.

Artikel 11. Onderhoud en dringende herstellingen

De Stad zal alle noodzakelijke grote herstellingen betalen, met uitzondering van de warmtegenerator. De defecte warmtegenerator wordt niet hersteld of vervangen.

De begunstigde verbindt zich ertoe het eigendom regelmatig te onderhouden als een goede huisvader en de netheid van de ruimtes te verzekeren. De begunstigde dient met name zorg te dragen voor het onderhoud en behoud van de aanplantingen buiten.

Onderhoud en kleine herstellingen zijn de verantwoordelijkheid van de begunstigde.

De begunstigde draagt tevens de kosten van herstellingen die normaliter ten laste van de Stad zouden komen, maar die het gevolg zijn van zijn eigen handelen of dat van een persoon voor wie hij verantwoordelijk is (ongeval, nalatigheid).

De begunstigde stelt de Stad onverwijld op de hoogte van eventuele gebreken, schade of aanzienlijke gevaren voor de veiligheid van het eigendom.

Artikel 12. Stuurcomité

De partijen verbinden zich ertoe een stuurcomité op te richten (bestaande uit ten minste de begunstigde en een of meer vertegenwoordigers van de Stad Brussel).

Dit stuurcomité zal het orgaan zijn dat zich bezighoudt met de begeleiding en evolutie van het project. Het vergadert ten minste viermaal per jaar, en in ieder geval telkens wanneer de begunstigde of de Stad daarom verzoekt. Het zal worden georganiseerd door de Stad.

Artikel 13. Verplichtingen van de begunstigde met betrekking tot de exploitatie van het eigendom

De begunstigde verbindt zich ertoe het gebouw te ontwikkelen, te coördineren, te beheren en te dynamiseren, in overeenstemming met het in het kandidatuur dossier uiteengezette project (bijlage 3).

De verplichtingen van de begunstigde werden in de projectoproep bepaald en zijn de volgende :

- activiteiten selecteren en/of ontwikkelen om de site tijdelijk te gebruiken;
- de activiteiten coördineren en het gebouw op een verantwoordelijke manier gebruiken;
- zorgen voor een continu gebruik van het gebouw gedurende de periode van de bezetting;
- een ruimte ontwikkelen die gemakkelijk toegankelijk is en openstaat voor iedereen;
- zorgen voor een project met financiële haalbaarheid (zie punt financiering);
- zorgen voor een trimestriële follow-up met de Stad en het opvolgingscomité.
- ervoor zorgen dat de activiteiten geen overlast veroorzaken voor de buurtbewoners;

- zorgen voor de algemene veiligheid van de site en de gebruikers ervan, in het bijzonder met betrekking tot de voorschriften van de DBDMH;

- ervoor zorgen dat oplossingen worden gevonden voor dagelijkse problemen die zich kunnen voordoen;

- de opvolging van de overeenkomsten verzekeren;

- zorgen voor een administratieve, boekhoudkundige en logistieke opvolging van de site en het gebruik ervan;

- zorgen voor een continue communicatie van de staat van de gebouwen ten aanzien van de Stad.

De begunstigde zal voldoende menselijke middelen inzetten om de uitvoering van het project te waarborgen, zoals gedefinieerd in het kandidatuur dossier (bijlage 3). De Stad wenst dat de begunstigde een persoon aanwijst die gedurende het hele project de verantwoordelijke persoon en de contactpersoon is voor de opvolging van het project.

Voor de gehele duur van de overeenkomst stuurt de begunstigde de openingsuren, de georganiseerde activiteiten, de evenementenactiviteiten en voorlopige planning door naar het stuurcomité, die deze ter goedkeuring voorlegt aan het College. Bij de start van het project wordt door het stuurcomité een modus vivendi vastgesteld voor de organisatie en de communicatie van informatie.

De begunstigde verbindt zich er uiteraard toe alle nodige vergunningen te verkrijgen (politie en DBDMH) voor de organisatie van openbare evenementen.

Artikel 14. Opzegging

De terbeschikkingstelling wordt op een louter precaire basis toegekend.

De overeenkomst zal onmiddellijk worden beëindigd in geval van overmacht waardoor de uitvoering van de verplichtingen van de begunstigde of van de Stad definitief onmogelijk wordt. In een dergelijk geval is de Stad niet gehouden tot enige schadevergoeding van welke aard dan ook.

De overeenkomst kan ook door elk van de partijen worden opgezegd met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één maand, waarvan bij aangetekend schrijven kennis moet worden gegeven, ingeval een van de partijen haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst niet nakomt.

Artikel 15. Teruggave van de lokalen

De begunstigde zal de lokalen teruggeven in de staat waarin ze ter beschikking werden gesteld en zonder dat de Stad enige lasten of verplichtingen hoeft te dragen die voortvloeien uit het gebruik ervan. Verbeteringen en/of inrichtingen worden zonder vergoeding door de Stad overgenomen.

Artikel 16: Taalgebruik

De begunstigde verbindt zich ertoe ervoor te zorgen dat bezoekers te allen tijde in het Frans en het Nederlands worden verwelkomd en geïnformeerd.

Alle communicatie met betrekking tot de activiteiten die worden georganiseerd in het eigendom moet in beide talen geschieden.

Artikel 17. Bevoegde rechtbanken bij geschillen

Elk geschil dat direct of indirect uit deze overeenkomst voortvloeit, valt onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.

Deze overeenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde van de schorsing en/of nietigverklaring door de voogdijautoriteit waarvan de Stad afhangt van de beraadslaging van de Gemeenteraad die deze overeenkomst goedkeurt.

Opgemaakt te Brussel, op
ontvangen te hebben.

in twee exemplaren, waarbij elke partij verklaart het hare

Voor de Stad Brussel,

Dhr. Luc Symoens
Stadssecretaris

Mevrouw Lydia Mutyebele
Schepen van Huisvesting, Openbaar Patrimonium en
Gelijke Kansen.

Voor de begunstigde,

De vereniging zonder winstoogmerk Camping 58 met
maatschappelijke zetel gelegen Leopold II laan 61 te
1080 Sint-Jans-Molenbeek vertegenwoordigd door
Bram De Ridder

Bijlagen:

1. Plaatsbeschrijving opgesteld op/...../.....
2. Projectoproep en bijlagen
3. Kandidatuur van de begunstigde
4. Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van XX/XX/XX
5. Asbestinventaris