



OVEREENKOMST VAN TIJDELIJKE BEZETTING

Tussen enerzijds:

De Stad Brussel vertegenwoordigd door Mevrouw Lydia MUTYEBELE NGOI, Schepen, en de Heer Olivier VERSTRAETEN, Directeur-generaal, optredend 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 de beslissing van de Gemeenteraad van de Stad Brussel van xxx;

hierna te noemen « **de Regie** », optredend als eigenaar,

En anderzijds:

De VZW New Samusocial met maatschappelijke zetel Poincarélaan, 68/70 te 1070 Brussel, opgericht op 26 maart 2019 onder het ondernemingsnummer 0723.631.678, geldig vertegenwoordigd door dhr. Sébastien ROY, Directeur-generaal.

hierna te noemen « **Samusocial** » optredend als bezetter,

Preambule

Op 03/10/2022 keurde de Gemeenteraad van de Stad Brussel de aankoop door de Grondregie voor openbaar nut van het onroerend goed gelegen Louizalaan 183-185 te 1000 Brussel, met het oog op de ontwikkeling van een politiekantoor, een verbindingskantoor voor de Dienst Demografie en huisvesting. De notariële akte werd ondertekend op 05/07/2023.

Vóór de verkoop werd dit goed tijdelijk gedeeltelijk (52%) bezet door de VZW New Samusocial, gratis maar met een forfaitaire vergoeding van de gemaakte kosten ten bedrage van 5.000 EUR voor 3 maanden. De Gemeentelijke Commissie voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (de vroegere eigenaar) heeft als conciërge de heer Ali Khaldi tewerkgesteld, die als voordeel in natura de bestaande woning op de pand in gebruik heeft genomen.

Op 26/06/2023 keurde de Gemeenteraad de voortzetting van de tijdelijke bezetting door de VZW New Samusocial in afwachting van de effectieve start van de saneringswerken. Op 22/6/2023 keurde het College des Burgemeester en Schepen van Stad Brussel de voortzetting van de bewoning van de conciërgewoning door de heer Ali KHALDI en zijn gezin goed op basis van een kortlopend huurcontract dat afloopt op 1/3/2024. Dit contract werd automatisch verlengd.

Op 21/03/2024 keurde het College van Burgemeester en Schepen van Stad Brussel de voortzetting van de tijdelijke bezetting door de vzw "New Samusocial" tot 30/04/2024 aan dezelfde voorwaarden, kosteloos; alle kosten voor de ruimtes die onder deze bezetting vallen, zijn ten laste van de bewoner (hervatting van contracten op zijn naam).

Op xxx keurde de Gemeenteraad de voortzetting van de tijdelijke bezetting door de VZW New Samusocial in afwachting van de effectieve start van de saneringswerken met nieuwe voorwaarden.

Er werd overeengekomen om New Samusocial toe te staan het pand tijdelijk te betrekken, in het belang van beide partijen, overeenkomstig de volgende bepalingen:



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Régie foncière des propriétés communales • Grondregie van de stadseigendommen

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 32 41 • Regie.immo@brucity.be

www.regiefonciere.bruxelles.be • www.bruxelles.be



Artikel 1. Doel van het ter beschikking stellen van het gebouw

Deze overeenkomst betreft de terbeschikkingstelling van een deel van het gebouw gelegen aan de Louizalaan 183-185 te 1000 Brussel door de eigenaar aan de VZW New Samusocial. Dit gedeelte van het gebouwencomplex wordt gebruikt als backoffice-, ondersteunings- en algemene directiekantoren van Samusocial. De bewoner verbindt zich ertoe alle administratieve bepalingen na te leven die van kracht zijn om de gewenste activiteiten uit te voeren. De bewoner mag het doel waarvoor de lokalen ter beschikking worden gesteld niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad Brussel, wat kan leiden tot een aanpassing van de voorwaarden van deze overeenkomst.

De eigenaar stelt een deel van het gebouw gelegen aan de Louizalaan 183-185 te 1000 Brussel ter beschikking van de bewoner, die het aanvaardt. De terbeschikkingstelling heeft betrekking op het goed in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van de ondertekening van deze overeenkomst en zoals het is afgebakend op het plan dat als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd en dat er integraal deel van uitmaakt.

Deze overeenkomst verleent aan de bewoner geen rechten buiten de grenzen van de terbeschikkingstelling van het goed door de eigenaar. Het subjectieve recht van de bewoner is dus beperkt tot louter precair gebruik. De bewoner erkent dus uitdrukkelijk dat deze overeenkomst geen enkel huurrecht doet ontstaan.

De bezetter wordt op de hoogte gebracht van de wens van de eigenaar om de delen van het onroerend goed die niet onder deze overeenkomst vallen, ter beschikking te stellen aan een of meer andere nieuwe bezetters.

Voor dit medegebruik wordt het gebouw opgesplitst zodat de SAMU de vleugel op nr. 183 bezet en de Regie, in afwijking van artikel 6, in dit specifieke geval de energiecontracten, de contracten met betrekking tot technische installaties die door het gebouw worden gedeeld en de kosten voor toegangsbeveiliging (beveiliging van de glazen deur die leidt naar de vleugel die door de Samu-Social wordt bezet, brandcontrole-eenheid, inbraakcontrole-eenheid) voor haar rekening neemt.

Artikel 2. Plaatsbeschrijving

Samusocial verklaart het gebouw te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt, die hij goed kent van het bezoeken van het pand. Voorafgaand aan de terbeschikkingstelling van de lokalen zal tussen de partijen kosteloos een tegenstrijdige plaatsbeschrijving in aanwezigheid van beide partijen worden opgesteld, die als bijlage aan deze overeenkomst wordt gevoegd. Deze plaatsbeschrijving omvat een aflezing van de meterstanden.

De Regie geeft geen enkele garantie met betrekking tot de conformiteit van de installaties. De bezetting is voor eigen risico van de bezetter.

Artikel 3. Duur van de bezetting

De bezetting van het gebouw begint op 01/05/2024 en eindigt van rechtswege op 30 juni 2025. Na afloop van deze periode beoordeelt de Regie de mogelijkheid tot verlenging, afhankelijk van de voortgang van de renovatiestudies van het gebouw. De bewoner moet zijn wens om het gebruik te verlengen ten minste 3 maanden voor de einddatum kenbaar maken. Een dergelijke verlenging zal worden voorgelegd aan het College van Burgemeester et Schepenen en kan niet worden gegarandeerd op het moment van ondertekening van deze overeenkomst. Indien nodig zal een wijziging van de overeenkomst worden opgesteld om de duur van de verlenging te specificeren.

Elke partij kan de overeenkomst te allen tijde beëindigen met een opzegtermijn van 3 maanden per aangetekende brief,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Régie foncière des propriétés communales • Grondregie van de stadseigendommen

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 32 41 • Regie.immo@brucity.be

www.regiefonciere.bruxelles.be • www.bruxelles.be



ingaaude op de dag na verzending per post.

In het geval dat een verborgen gebrek of een gebrek aan stabiliteit de voortzetting van de bezetting verhindert, wordt de onderhavige overeenkomst beëindigd zonder schadevergoeding aan beide zijden.

Artikel 4. Overdracht of onderverhuur van de bezettingsovereenkomst

De eventuele onderverhuring van het geheel of een deel van de rechten die door deze overeenkomst worden verleend, is verboden gedurende de gehele duur van de bezetting, behoudens voorafgaandelijke aanvaarding door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 5. Bezettingsvergoeding

De bezetting is toegestaan op basis van de betaling van een maandelijkse bezettingsvergoeding van 4.700,00 EUR door de bezetter op de rekening van de Grondregie met het nummer BE98 0971 2088 1093.

Artikel 6. Kosten en belastingen

1.

In afwachting van medebezetting is de bewoner verantwoordelijk voor alle kosten.

De conciërge van het gebouw, een appartement gelegen op de derde verdieping van het gebouw aan de Louizalaan 183 te 1000 Brussel, wordt door de verhuurder verhuurd aan de heer Ali Khaldi, die het appartement met zijn gezin bewoont. De gemeenschappelijke en privatieve lasten met betrekking tot het gebruik van dit appartement maken het voorwerp uit van een overeenkomst met de bewoner, waarvan de bepalingen als bijlage bij deze huurovereenkomst zijn gevoegd. De Regie aanvaardt geen betalingsverzoeken in verband met deze bewoning en de bijbehorende lasten.

De bezetter is dus verantwoordelijk voor :

- Kosten in verband met de betaling van nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas indien van toepassing);
- Schoonmaak-, inrichtings- en onderhoudskosten;
- Telefoon- en internetverbinding, abonnements- en gebruikskosten, indien van toepassing;
- Onroerendezaakbelasting in verhouding tot de oppervlakte van het gebouw;
- Regionale belasting op niet-residentiële oppervlakten naar rato van de oppervlakte van het gebouw.

De water-, gas- en elektriciteitsmeters blijven op naam van Samusocial.

De verschillende contracten verbonden aan het gebouw - voorheen overgenomen door Samusocial (verzekeringen, energie, water, afvalverwerking, onderhoud van het brandbeveiligingssysteem - inclusief de huur van brandblussers, onderhoud van de verwarmingsketel, onderhoud van de elektrische installaties, onderhoud van de tuin) blijven in naam van en ten koste van SamuSocial.

De bezetter wenst geen gebruik te maken van de lift en de MBM-lift en wenst deze dan ook niet te onderhouden. De Regie aanvaardt dat de bewoner de lift uitschakelt onder de strikte voorwaarde dat dit gebeurt door een gespecialiseerd bedrijf. Bovendien is Samusocial verantwoordelijk voor het blokkeren van de toegang tot de lift en de MBM goederenlift, alsmede voor het verbod op het gebruik ervan en het naleven van dit verbod. De bewoner is verantwoordelijk voor het informeren van de heer Khaldi, bewoner van het appartement op de 3e verdieping van het gebouw aan de Louizalaan



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Régie foncière des propriétés communales • Grondregie van de stadseigendommen

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 32 41 • Regie.immo@brucity.be

www.regiefonciere.bruxelles.be • www.bruxelles.be



183.

De eigenaar is verantwoordelijk voor

- Belastingen met betrekking tot het gebouw buiten de gebieden die onder deze overeenkomst vallen.

2.

Wanneer het gebouw samen met een of meer andere nieuwe bewoners wordt betrokken, worden de energiemeters en de contracten met betrekking tot de technische installaties van het gebouw die zullen worden gedeeld, overgenomen door de Regie, die een verdeelsleutel en een voorziening voor lasten zal vaststellen in verhouding tot het gebruik van het gebouw door de verschillende entiteiten.

De eigenaar is verantwoordelijk voor

- Belastingen met betrekking tot het gebouw buiten de gebieden die onder deze overeenkomst vallen.
- In het geval dat het gebouw mede wordt betrokken door een of meer nieuwe bezetters, neemt de Regie de energiecontracten over, de contracten met betrekking tot de technische installaties van het gebouw, die moeten worden gedeeld, en de kosten voor het beveiligen van de toegang (beveiligen van de glazen deur die leidt naar de vleugel waar de SamuSocial is gevestigd, brandalarmsysteem, inbraakalarmsysteem).

Artikel 7. Verzekeringen

Samusocial verbindt zich ertoe verzekeringspolissen af te sluiten bij een of meer maatschappijen die al hun verantwoordelijkheden voor hun gebruik en genot van het gebouw dekken.

Hiertoe moet de bezetter aan de Regie het bewijs leveren dat hij de volgende verzekeringspremies heeft betaald:

A. Risico op brand- en waterschade

Gedurende de hele looptijd van de overeenkomst - Samusocial:

- verplicht is zijn eigendommen, de door hem aangebrachte vaste inrichtingen en versieringen inclusief, alsmede het verhaal van derden te verzekeren;
- verklaart zonder voorbehoud afstand te doen van elk verhaal op de Regie op grond van de materiële aansprakelijkheid die daaruit zou kunnen voortvloeien.

B. Gebruiksrisico's

Bij ondertekening van de onderhavige overeenkomst zal -Samusocial_ het bewijs leveren dat de verzekering die zijn burgerlijke aansprakelijkheid dekt, zowel die welke voortvloeit uit de verbintenissen van deze overeenkomst als die welke voortvloeit uit het gebruik van de lokalen gelegen te Louizalaan 183-185 te 1000 Brussel, werd afgesloten bij een maatschappij naar Belgisch recht.

De polis moet een clause bevatten waarmee de verzekeringsmaatschappij erkent kennis te hebben genomen van deze overeenkomst en dat alle risico's en verplichtingen die daaruit voortvloeien zijn gegarandeerd.

Bovendien moet de polis een clause bevatten waarin de verzekeringsmaatschappij zich ertoe verbindt dat zij de Grondregie op de hoogte zal brengen van elke wijziging, schorsing en beëindiging van de polis, en dat zij hier pas na één maand na de aldus aan de Regie gedane kennisgeving toe zal overgaan.

Een voor eensluidend verklaard afschrift van de polissen moet binnen een maand na ondertekening van deze



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Régie foncière des propriétés communales • Grondregie van de stadseigendommen

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 32 41 • Regie.immo@brucity.be

www.regiefonciere.bruxelles.be • www.bruxelles.be



overeenkomst aan de Regie worden bezorgd.

Bij gebreke daarvan kan de Grondregie deze overeenkomst zonder opzegtermijn beëindigen.

Artikel 8. Bezoeken ter plaatsen

Het is de eigenaar toegestaan zijn gebouw te bezoeken/te laten bezoeken. Bezoeken zullen plaatsvinden onder voorbehoud van een kennisgeving aan de bezetter, minstens 3 dagen voor het bezoek, per e-mail verzonden naar het adres emmanuel.canvat@samusocial.be / per telefoon op 02 526 84 30.

Artikel 9. Interventies in het gebouw

1. De genoemde interventies zijn die welke in opdracht van de Regie moeten worden uitgevoerd in het kader van renovatiestudies van gebouwen.
2. De Regie kan op elk moment interventies plannen. Samusocial wordt per e-mail op het adres emmanuel.canvat@samusocial.be / per telefoon op 02 526 84 30 op de hoogte gebracht van de geplande interventies en de duur ervan, zodra ze door de Regie worden gepland en dit minstens 1 week op voorhand. In het geval van bepaalde activiteiten die door de bezetters zijn gepland en die duidelijk onverenigbaar zijn met deze interventies, zal de Regie een redelijke vertraging aanvaarden voor zover mogelijk. De bewoner draagt deze ingrepen en de eventuele ongemakken die eruit voortvloeien, zonder aanspraak te kunnen maken op enige schadevergoeding of vermindering van de huurprijs.
3. In het kader van deze interventies zal de Regie ervoor zorgen dat er zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt om een zo normaal mogelijk gebruik van de gebouwen mogelijk te maken.

Artikel 10. Transformaties, renovaties, werken

Samusocial is verplicht om de gebouwen te onderhouden en te beschermen tegen schade. In dit kader zal hij er onder meer voor zorgen dat de waterleidingen en sanitaire toestellen vorstvrij worden gehouden. Voor elk gebouw wordt het veiligste en meest geschikte verwarmingssysteem gekozen, dat door de Regie of de verzekeringsmaatschappij wordt goedgekeurd.

Samusocial mag aan de gebouwen transformatie- of renovatiewerken uitvoeren die nodig zijn voor de uitoefening van zijn activiteiten, mits **voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Grondregie**. Daartoe zal Samusocial de Regie vooraf een overzicht, alsook een beschrijving van de beoogde werkzaamheden bezorgen. Deze toestemming is niet vereist voor onderhoudswerkzaamheden. Samusocial verbindt zich ertoe ervoor te zorgen dat alle vergunningen te dien einde worden verkregen, met inbegrip van, in voorkomend geval, de vereiste stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen, en dat de gezondheid, stabiliteit en oorspronkelijke esthetiek van de gebouwen eerbiedigd worden.

Artikel 11. Bijzondere bepalingen met betrekking tot het gebouw

Alle architecturale en structurele elementen moeten behouden blijven tijdens de periode van tijdelijke bezetting. Het



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Régie foncière des propriétés communales • Grondregie van de stadseigendommen
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 32 41 • Regie.immo@brucity.be
www.regiefonciere.bruxelles.be • www.bruxelles.be



gaat om het conserveren van vloeren, wanden, metselwerk, balken, kolommen, (buiten)schrijnwerk, trappen, ... (deze lijst is niet-exhaustief). Afhankelijk van de functie van het pand zal de tijdelijke bezetter deze elementen beschermen. Indien de tijdelijke bezetter twijfels heeft over de instandhouding/het gebruik/het verankeren/ het schilderen van architecturale elementen, dient hij contact op te nemen met de Grondregie om deze interventie te verifiëren.

Indien er schade aan het gebouw wordt toegebracht, zullen de kosten voor het herstel aan de tijdelijke bezetter worden aangerekend. Een waarborg van 1.000 EUR moet door de bezetter worden betaald op een geblokkeerde rekening met de mededeling " waarborg tijdelijke bezetting Louiza 183-185 " binnen een maand na ondertekening van dit contract.

Artikel 12. Einde terbeschikkingstelling

Deze overeenkomst kan te allen tijde door de Regie beëindigd worden indien Samusocial_de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt, en/ of indien het doel en de bestemming van de overeenkomst, zoals uiteengezet in het artikel 1, niet wordt nageleefd.

Deze beëindiging zal automatisch plaatsvinden nadat een per aangetekende brief verstuurd ingebrekestelling gedurende een periode van 30 dagen onbeantwoord is gebleven.

Artikel 13. Aansprakelijkheid van de bezetter

Samusocial is volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van de tijdelijke bezetting van het gebouw. Hij zal de Regie van elke aansprakelijkheid vrijwaren en schadeloos stellen voor elke vordering die tegen hem zou kunnen worden ingesteld ter uitvoering van de overeenkomst van tijdelijke bezetting van de lokalen en tegen alle ongevallen die eruit zouden kunnen voortvloeien.

Artikel 14. Teruggave van het gebouw

Er wordt kosteloos een samenvattende tegenstrijdige plaatsbeschrijving in aanwezigheid van beide partijen opgemaakt. Samusocial zal het gebouw teruggeven in de staat waarin het ter beschikking werd gesteld, of in de staat waarin het zich bevindt na de door de Regie toegestane interventies, en zonder dat de Regie enige last of verplichting moet dragen die voortvloeit uit de bezetting. De eventuele verbeteringen en/of inrichtingen worden zonder vergoeding verworven door de Regie. Indien uit de plaatsbeschrijving bij vertrek blijkt dat het goed beschadigd is, is de bewoner verplicht de vastgestelde schade aan de Stad te vergoeden.

Artikel 15. Gemeen recht

Voor al de gevallen waarin deze overeenkomst niet uitdrukkelijk voorziet, zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, evenals de wetten, decreten en reglementeringen die van kracht zijn of zullen worden, met uitzondering evenwel van de regelgeving op de huur van een hoofdverblijfplaats en de commerciële huurcontracten.

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 Brussel.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Régie foncière des propriétés communales • Grondregie van de stadseigendommen
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 32 41 • Regie.immo@brucity.be
www.regiefonciere.bruxelles.be • www.bruxelles.be



Artikel 17. Algemene bepalingen

1. De partijen zullen deze overeenkomst te goeder trouw uitvoeren.
2. De nietigheid van een beding houdt niet de nietigheid van de gehele overeenkomst in.

Opgesteld te Brussel, op xxx xxx , in 2 exemplaren, waarbij elke partij erkent zijn exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Regie,

Lydia MUTYEBELE NGOI

Olivier VERSTRAETEN

Schepen

Directeur-generaal

Voor de bezetter,

Sébastien ROY

Directeur generaal VZW New Samusocial

Bijlage 1: plan van de gebieden die onder deze overeenkomst vallen

Bijlage 2: samenvattende plaatsbeschrijving

Bijlage 3 : akkoord met de conciërge



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Régie foncière des propriétés communales • Grondregie van de stadseigendommen
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 32 41 • Regie.immo@brucity.be
www.regiefonciere.bruxelles.be • www.bruxelles.be