ERFPACHTOVEREENKOMST
Het jaar tweeduizend
tweeëntwintig, Op.
Voor ons,

Zijn verschenen

1/

De BELGISCHE STAAT, vertegenwoordigd door de Regie der Gebouwen, overheidsinstelling opgericht door de wet van één april negentienhonderd éénenzeventig, waarvan de kantoren gevestigd zijn in de Gulden Vlieslaan, 87 te 1060 Brussel, vertegenwoordigd door de instrumenterend ambtenaar, overeenkomstig de wet van éénendertig mei negentienhonderd drieëntwintig betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen, laatst gewijzigd door de wetten van twee juli negentiehonderd negenenzestig en zes juli negentienhonderd negenentachtig en overeenkomstig de artikels 2 en 15 van de voornoemde wet van één april negentienhonderd éénenzeventig, en overeenkomstig van het atikel 6, 7°, van het koninklijk besluit van 3 december 2009 houdende regeling van de operationele diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën.

hierna "de grondeigenaar" en/of de "eigenaar" genoemd.

2/

"De Stad Brussel, vertegenwoordigd door zijn College van Burgemeester en schepenen, krachtens dewelke dhr. Philippe Close, Burgemeester, en dhr. Dirk Leonord, Secretaris van de Stad, handelen in uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van x, uitvoerbaar geworden. "

hierna de "erfpachter" genoemd

3/

"*Les Maisons de quartier – Centre d'animation Sociale de Quartier"*
Vennootschap van Publiek Recht – Vennootschap geregeld bij wet van 8 juli 1976 Ondernemingsnummer 0894 681 874
Maatschappelijke zetel : 31 Antwerpselaan – 1000 Brussel

hierna "de bezetter" genoemd

De partijen zetten voorafgaandelijk uiteen:

De Belgische Staat stelt het Paviljoen van het Jubelpark ter beschikking van Stad Brussel, hierna meer gedetailleerd beschreven, met een strikt socioculturee l doel; met name om er een buurthuis in onder te brengen (ontmoetingsplaats voor senioren, ...). Deze terbeschikkingstelling, die momenteel tijdelijk en gratis is, wordt geregeld door een overeenkomst ter bede, daterend van 27 februari 1984.

Op datum van 02 februari 2021 is er brand uitgebroken in het Paviljoen. Deze brand heeft veel schade berokkend: roet, schade aan het verlaagd plafond, schade aan het dak, ...

Door de omvang van de renovatiewerken naar aanleiding van de brand, waarvan de kosten ten laste zullen genomen worden door de Stad Brussel, werd overeengekomen om de Stad Brussel een meer duurzame bezetting toe te kennen, via het afsluiten van een erfpachtovereenkomst.

De Stad Brussel verbindt zich ertoe de herstellingswerken van het paviljoen uit te voeren naar aanleiding van de brand, alsook de werken opgenomen in bijlage 2.

Het koninklijk besluit tot regeling van de terbeschikkingstelling van een gebouw, eigendom van de Staat en beheerd door de Regie der Gebouwen, aan de Stad Brussel werd ondertekend op … en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van …… , onder het nummer …… . Een kopie van dit besluit zal bij dit document worden toegevoegd.

Dit uiteengezet, hebben **de comparanten** ons gevraagd akte te verlenen van de tussen hen tot stand gekomen overeenkomst als volgt.

De Grondeigenaar verleent hierbij aan de Erfpachter, die aanvaardt, op het hierna beschreven goed, een zakelijk recht van erfpacht, vrij en zuiver van alle voorrechten, inschrijvingen, overschrijvingen en alle andere mogelijke belemmeringen.

Het verleende zakelijk erfpachtrecht wordt beheerst door Titel 7 – Erfpachtrecht, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Beschrijving van de goederen

Stad Brussel - zesde afdeling

Een Paviljoen met bijgebouwen en terrein gelegen in het Jubelpark, gekend ten kadaster van Brussel, 6e afdeling, sectie F, nummer 386W2 voor een oppervlakte van 3 are 60 centiare (cf. plan in bijlage 1).

Eigendomsoorsprong

De Federale Staat is volle eigenaar van het onroerende goed omdat hij het gedurende meer dan dertig jaar zonder onderbreking en ongestoord heeft bezet, en verkeert dus onder de bij Wet bepaalde voorwaarden om er eigenaar van te zijn door verjaring.

Artikel 1. Bestemming

§ 1. Het in erfpacht gegeven goed alsook de gebouwen die die de Erfpachter mag oprichten, zijn uitsluitend bestemd voor een strikt socio-cultureel doel, met name om de activiteiten van de buurthuizen in onder te brengen, met name onder meer permanenties voor administratieve bijstand, opleidingen en multimedialessen, terbeschikkingstelling voor de buurtcomités, diverse avondevenementen (cinema, lezingen, enz.), socio-culturele activiteiten en hobbies aan symbolische prijzen en activiteiten met als doel de familiale samenhang tussen ouder en kind, activiteiten tussen verschillende generaties en verschillende culturen, sportactiviteiten, enz.

§ 2. Elke wijziging aan deze bestemming of elke niet-naleving van de teksten voorzien in §1, zal van rechtswege de ontbinding van de erfpachtovereenkomst met zich meebrengen en dit, zonder vooropzeg of eender welke vergoeding ten behoeve van de erfpachter.

Artikel 2. Duur

De erfpachtovereenkomst wordt toegekend en aanvaard voor een periode van 15 opeenvolgende jaren met ingang vanaf heden.

Bij het verstrijken van deze termijn, onverminderd de bepalingen van de derde alinea van dit artikel, zal het erfpachtrecht van rechtswege beëindigd worden zonder stilzwijgende verlenging.

De Erfpachter zal kunnen genieten van een verlenigng van 15 jaar, mits een voorafgaande betekening per aangetekend schrijven gericht aan de Eigenaar, minstens 18 maanden vóór het verlopen van de erfpachtovereenkomst.

De Eigenaar kan zich verzetten tegen de verlenging in de mate dat de bestemming van het goed niet werd nageleefd, om redenen van openbaar nut of een federale nood of in geval van niet-betaling van de vergoeding.

Vanaf het begin van de achttiende maand die voorafgaat aan het verlopen van de lopende overeenkomst, moet de erfpachter het plaatsbezoek toelaten door de eventuele gegadigden, overeenkomstig de gebruiken.

Artikel 3. Canon - Heffingen

Als erkenning van het eigendomsrecht van de eigenaar, dient de bezetter aan de eigenaar een jaarlijkse som van **tienduizend vijfhonderd (€ 10.500,00) euro** te betalen.

Deze jaarlijkse canon dient voorafgaand betaald te worden en in gelijke delen op 1 juli en 1 januari van elk jaar, en voor de eerste keer, ten laatste binnen de 8 dagen vanaf deze datum.

De vergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden, op de verjaardag van het contract, volgens de index van de verbruiksprijzen, in toepassing van de volgende formule:

$$\frac{\text{redevance de base} \times \text{indice nouveau (celui du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat)}}{\text{indice de départ (celui du mois précédant la conclusion du contrat)}}$$

Elke niet betaalde vergoeding op zijn vervaldatum zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling leiden tot intresten ter hoogte van 3 procent per jaar, sinds de dag van de vervaldatum tot op de dag van de betaling.

Artikel 4. Taksen, belastingen, heffingen, lasten en kosten

De Bezetter neemt ten laste, te rekenen vanaf de dag van de ingebruikname, alle belastingen en taksen van eender welke aard, gewone of buitengewone, permanente of tijdelijke, waarmee het gebouw of zijn gebruik, vandaag of in de toekomst wordt belast door de Staat, het Gewest, de Gemeente of eender welke andere Overheid.

De Eigenaar verbindt zich ertoe de Bezetter, binnen de termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de ontvangst, in kennis te stellen van elk verzoek tot betaling (aanslagbiljet, aanmaning, enz...) dat aan hem gericht wordt door de bevoegde overheden, en dit alvorens over te gaan tot de betaling van de aldus gevraagde sommen. Bij gebrek hieraan zal hij van de Erfpachter/de bezetter kunnen eisen de betreffende belastingen en taksen ten zijne laste te nemen.

De Bezetter zal het bedrag moeten betalen of aan de Eigenaar moeten storten, uiterlijk vijftien dagen vóór de uiterste betaaldatum.

Zo zullen onder andere de onroerende voorheffing, elke aanvulling op deze voorheffing, evenals alle gemeentelijke, provinciale of andere taksen met betrekking tot het gehuurde goed, ten laste zijn van de Bezetter.

Bovendien zijn de abonnementen op water, gas en elektriciteit evenals de huur van de meters en de verbruikskosten ten laste van de Erfpachter alsook alle aansluitingskosten.

Artikel 5. Overdracht en verhuur - hypothecaire aanwending

De Erfpachter kan zijn erfpachtrecht volledig of gedeeltelijk overdragen of het voorwerp ervan verhuren, mits het voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Eigenaar.

Die zal zich daartegen mogen verzetten om wettige redenen zoals, ter informatie, wanneer de cessionaris of huurder zich er niet toe verbindt activiteiten uit te oefenen in het goed dat het voorwerp

uitmaakt van dit document, die analoog zijn aan de activiteiten vermeld in artikel 1 van dit document.

In ieder geval zal de Erfpachter aan zijn cessionarissen of huurders alle verplichtingen vermeld in deze overeenkomst opleggen en zal hij de eigenaar verzekeren van de goede uitvoering van genoemde verplichtingen door de genoemde concessionarissen en huurders.

De Eigenaar is perfect op de hoogte van het feit dat het goed bezet wordt door de voornoemde "Les Maisons de quartier – Centre d'animation Sociale de Quartier", en geeft reeds zijn akkoord over deze bezetting.

Hier wordt verduidelijkt dat de Erfpachter gebonden is aan de verplichtingen die door deze overeenkomst opgelegd worden aan de Bezetter. Zo kan de Eigenaar zich in het geval van een tekortkoming van de Bezetter, keren tegen de Erfpachter. In geval van einde van de bezetting, zal de Erfpachter alle verplichtingen weer ten laste nemen die door deze overeenkomst opgelegd worden aan de Bezetter.

De Erfpachter zal, ten behoeve van zijn eventuele schuldeisers, zijn erfpachtrecht niet met hypotheek of met andere zekerheden of voorrechten kunnen bezwaren zonder de Eigenaar op voorhand erover te hebben ingelicht. De begunstigde van bovenvermelde voorrechten zal ze enkel kunnen uitoefenen door de eventuele verkrijgers van die rechten de voorwaarden te doen naleven die dit document oplegt aan de Erfpachter.

De huurcontracten die het einde van de erfpacht overschrijden kunnen aan de eigenaar niet worden tegengeworpen.

Artikel 6. Staat van het goed - Erfdienstbaarheden

Het recht van erfpacht werd verleend op bovenstaande goederen beschreven in de staat waarin die zich bevinden bij de afsluiting van de huurovereenkomst, zonder verhaal op de Eigenaar wegens zichtbare of verborgen schade, ouderdom of slechte staat van de gebouwen, gebreken aan de grond of aan de ondergrond en zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte, elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de Erfpachter blijven, zonder verhaal tegen de Eigenaar. De Erfpachter verklaart de staat van het goed te kennen om er de bezetter van te zijn.

Het goed wordt in erfpacht gegeven met al zijn mandeligheden en erfdienstbaarheden van welke aard ook, die het zouden kunnen bezwaren of bevoordelen, zichtbaar of verborgen, continu of discontinu, behoudens het recht voor de Erfpachter zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de Eigenaar noch verhaal tegen hem en zonder dat deze clausule iemand meer rechten verleent dan hij krachtens de wet of gewone en niet-voorgeschreven titels zou hebben.

In dit opzicht verklaart de Eigenaar

- dat bij zijn weten, er geen erfdienstbaarheden noch bijzondere voorwaarden zijn en dat hij er persoonlijk geen heeft toegestaan.

De Eigenaar is niet is niet aansprakelijk voor de erfdienstbaarheden die hij niet kent.

De Erfpachter moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat die die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

Artikel 7. Onderhoud en herstellingen

Tijdens de looptijd van zijn recht dient de erfpachter alle onderhoudsherstellingen en de grote herstellingen uit te voeren met betrekking tot het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van zijn recht en aan de bouwwerken die hij verplicht dient uit te voeren, opdat de waarde ervan niet zou verlagen.

Hij zorgt ook voor alle herstellingen met betrekking tot de bouwwerken die hij verkregen heeft of zonder enige verplichting heeft uitgevoerd en noodzakelijk zijn geworden voor de uitoefening van de

andere zakelijke gebruiksrechten op het onroerend goed.

De Eigenaar verklaart het onderhoud van de onmiddellijke omgeving van het paviljoen en van de beplantingen te verzekeren.

Artikel 8. Wijziging van de plaats

De Stad Brussel verbindt zich ertoe de renovatiewerken te laten uitvoeren die voortvloeien uit de schade veroorzaakt door de brand van 02 februari 2021, waarvan de lijst is opgenomen in bijlage 2.

De Erfpachter kan alle bouwwerken en beplantingen uitvoeren, voor zover hij de bestemming van het onroerend niet wijzigt en de waarde ervan niet vermindert.

Indien de erfpachter bouwwerken of beplantingen verkrijgt of uitvoert, al dan niet zonder daartoe gehouden te zijn, zijn zij zijn eigendom, met toepassing van artikel 3.182 van het Burgerlijk Wetboek; hij mag de bouwwerken en beplantingen waartoe hij gehouden was, niet verwijderen.

De Erfpachter verbindt zich ertoe dat de werken rekening houden met de overwogen globale stedenbouwkundige intentie voor de werken van het tweehonderdjarig bestaan van België overeenkomstig de nota aan de Ministerraad van 28.03.2022 “Herinrichting en heropwaardering van de Jubelparksite” (bijlage 6).

De Erfpachter verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat de herstellingswerken aan het gebouw conform dienen te zijn aan de in voege zijnde stedenbouwkundige voorschriften.

Anderzijds verklaart de Erfpachter voorzien te hebben het dak te isoleren via de nieuwe verlaagde plafonds. De Eigenaar geeft zijn akkoord over de overwogen werken.

Artikel 9. Teruggave van het goed

Bij het tenietgaan van het erfpachtrecht, gaat het eigendomsrecht van de bouwwerken en beplantingen van de Erfpachter van rechtswege over op de Eigenaar, zonder dat die ertoe gehouden is enige vergoeding te betalen.

Indien de inrichtingen uitgevoerd door de Erfpachter verboden, gevaarlijke en/of vervuilende grondstoffen of materialen bevatten, zal hij bij het verlopen van de overeenkomst verplicht zijn om op zijn kosten over te gaan tot het verwijderen van de grondstoffen of materialen om de grondeigenaar een gesaneerd goed terug te geven.

Indien de Erfpachter zich niet aan zijn verplichtingen van teruggave en herstelling van de gehuurde gebouwen, zal hij onverminderd zijn herstellingsverplichting, een vergoeding wegens onbeschikbaarheid verschuldigd zijn. Deze vergoeding zal bepaald worden in functie van de reële huurwaarde van het goed, dat het voorwerp uitmaak van deze overeenkomst, op het ogenblik van de teruggave.

De onbeschikbaarheidsperiode zal in overleg bepaald worden door de partijen of desgevallend, door een expert. De waarborgtermijn is vastgelegd op één maand.

Indien de partijen aan het einde van de overeenkomst het met elkaar niet eens worden over het bedrag van de eventuele huurschade en de lengte van de onbeschikbaarheidsperiode, worden deze soeverein en zonder verhaal vastgelegd door een expert die in overleg is aangesteld door de partijen. Indien de partijen het met elkaar niet eens worden over de keuze van een expert, zal deze aangesteld worden op vraag van de meest gerede partij door de bevoegde Vrederechter.

Artikel 10. Vrijstelling van aansprakelijkheid van de Eigenaar

De Erfpachter zal de volledige verantwoordelijkheid dragen die voortvloeit uit de toepassing van de artikels 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de tienjarige aansprakelijkheid van de architecten en aannemers voor de werken die hij op zijn kosten zou uitvoeren of laten uitvoeren in het gehuurde goed tijdens de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

Bovendien ontslaat de Erfpachter de Eigenaar van alle aansprakelijkheid omtrent alle gebeurtenissen of ongevallen die zich zouden voordoen in het gehuurde goed tijdens de looptijd van de erfpachtovereenkomst, ongeacht of de gebeurtenis of het ongeval zich voordoet in het kader van werken of van de exploitatie van het goed.
In dit opzicht zal de Erfpachter alle nodige maatregelen nemen om ongevallen in het goed of met

personen te vermijden en zal hij de constructies voortdurend onderhouden om ongevallen van ongeacht welke aard, hetzij met bezetters, bezoekers of gebruikers van het goed, te voorkomen.

Artikel 11. Onteigening

Bij volledige of gedeeltelijke onteigening dient de Eigenaar, vanaf het moment dat hij erover ingelicht is, binnen de vijf werkdagen de Erfpachter erover aan te spreken om hem de mogelijkheid te geven bij te dragen, als hij het goed vindt en voor wat hem betreft, tot het evaluatieonderzoek van de onteigeningsvergoeding. De Eigenaar zal niet verantwoordelijk zijn ten opzichte van de Erfpachter voor de vergoedingen die deze laatste zou kunnen eisen, behalve in het geval waar hij zou zijn vergeten de Erfpachter in te lichten over de ingeleide onteigeningsprocedures waarover hij geïnformeerd had moeten worden.

De Eigenaar zal moeten optreden in deze procedures zoals elke normaal gerede persoon het zou doen in het kader van het goede beheer van haar zaken.

Artikel 12. Verzekeringen

De Erfpachter zal alle maatregelen nemen om het goed te verzekeren of te laten verzekeren tegen brand en de aanverwante risico's in zijn hoedanigheid van Erfpachter, voor hun volle waarde, en dit voor de volledige duur van deze erfpachtovereenkomst.

Artikel 13. Verplichte inrichtingen

De Eigenaar draagt alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verbouwing, aanpassing of uitbreiding van het verhuurde goed in uitvoering van wettelijke, reglementaire, administratieve, professionele of andere voorschriften op het vlak van hygiëne, gezondheid, openbare veiligheid of veiligheid op het werk, en dit wegens de aard zelf van de activiteiten.

Artikel 14. Stedenbouw

POSTINTERVENTIEDOSSIER (PID)

De comparanten worden ingelicht over het belang van het PID met alle informatie die nuttig is voor de veiligheid en de gezondheid van de mensen die later zullen werken aan het gebouw.

De Eigenaar verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het verkochte goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een PID moet worden opgemaakt.

INFORMATIE OVER DE STEDENBOUWKUNDIGE TOESTAND
Algemeen

De Eigenaar heeft de informatieplicht de Erfpachter in kennis te stellen van de stedenbouwkundige toestand van het goed.

De Erfpachter wordt geïnformeerd dat bepaalde handelingen en werken vermeld in artikel 98, §1, van het BWRO (bijvoorbeeld: slopen, (herop)bouwen, bestemming van het goed wijzigen, *enz.*) pas mogen worden uitgevoerd op het goed nadat **een stedenbouwkundige vergunning** werd verkregen.

De Eigenaar verklaart dat er geen enkele verbintenis werd aangegaan met betrekking tot de mogelijkheid om op het goed die handelingen en werken te verrichten.

Beknopte beschrijving

In het kader van de aanvraag om stedenbouwkundige inlichtingen, maakt de Eigenaar een beknopte beschrijving van het goed (in bijlage 3) in zijn feitelijk bestaande toestand en waarvan de Erfpachter erkent kennis te hebben genomen. De comparanten bevestigen dat die beschrijving overeenstemt met de werkelijke toestand van het goed.

Bestaande toestand

De Eigenaar verzekert de Erfpachter dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en de eventueel verkregen vergunningen zijn geschied.

De Eigenaar verklaart bovendien dat:

- hij geen weet heeft van stedenbouwkundige inbreuken die door andere personen zijn gepleegd op het goed;
- er geen enkel proces-verbaal van stedenbouwkundige inbreuk werd opgemaakt;

Aanvraag om stedenbouwkundige inlichtingen

De Eigenaar verklaart op basis van een brief van de Stad Brussel, op 25/11/22, waarvan de Erfpachter verklaart een kopie te hebben ontvangen, dat:

1°) Wat betreft de bestemming:

Het goed bevindt zich:

- In het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): In een parkgebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;
- Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).

2°) Wat betreft de voorwaarden waaraan een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- De voorschriften van het voornoemde GBP;
- De voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), goedgekeurd door het Besluit van de Regering van 21 november 2006;
- De voorschriften van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) op de ontspanningsspelen en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993;
- De voorschriften van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) op de ontspanningsspelen en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993;
- De voorschriften van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij Besluit van de Regering van 22/12/1994;
- De voorschriften van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor de plaatsen in openlucht van hertz-, parabolische- of ontvangstantennes voor radio en televisie, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 05/03/1998;
- De voorschriften van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken, goedgekeurd bij Besluit van de Regering van 23/03/2000;
- De voorschriften van het bouwreglement van de Stad Brussel;
- De voorschirften van het reglement op de trottoirs van 20/12/1963;
- Het gemeentelijke reglement betreffende nachtwinkels en private bureaus voor telecommunicatie. (Gemeenteraad van 24/09/2007);
- De aanbevelingen betreffende de indeling van een eengezinswoning (Gemeenteraad van 09/10/2008);
- De aanbevelingen betreffende de huisvestingen voor studenten (College van 17/06/2021);
- De aanbevelingen betreffende de colivingwoning (College van 17/06/2021);

- De aanbevelingen betreffende het toeristische logies (besluit van de Regering van 24/03/2016).

3°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

- Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst.

4°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

- Het goed bevindt zich niet aan een weg.

5°) Andere inlichtingen:

- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigende bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: www.leefmilieubrussel.be ;
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua.

OVERSTROMINGSGEBIEDEN

De Eigenaar verklaart dat het goed niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.

ONTEIGENING – MONUMENTEN/LANDSCHAPPEN – ROOILIJN – INNEMING

De Eigenaar verklaart dat, uitgezonderd wat vermeld staat in de stedenbouwkundige inlichtingen, het goed geen voorwerp uitmaakt van:

- onteigeningsmaatregelen;
- een inschrijving op de bewaarlijst, een bescherming of een inschrijvingsprocedure of beschermingsprocedure;
- een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn;
- een ondergrondse of bovengrondse inneming ten voordele van een overheid of derde. Meer informatie op KLIM.

VOORKOOPRECHT – VOORKEURSRECHT

De Eigenaar verklaart dat het goed niet is bezwaard met een wettelijk voorkooprecht of voorkeursrecht.

MILIEUVERGUNNING EN BODEMBEHEER

Milieuvergunning

De Eigenaar verklaart dat voor zover hij weet er geen milieuvergunning voor het goed is afgeleverd en er geen activiteiten worden of werden uitgevoerd in het goed die op de lijst staan van activiteiten waarvoor een milieuvergunning nodig is.

Beheer van verontreinigde bodems

De comparanten verklaren ingelicht te zijn over de bepalingen opgenomen in de Overeenkomstig de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (hierna "Ordonnantie" genoemd) die met name de Eigenaar opleggen om vooraf een door Leefmilieu Brussel afgeleverd bodemattest te bezorgen aan de Erfpachter.

De comparanten zijn ook op de hoogte van de sancties die voorzien zijn in de Ordonnantie als ze de verplichtingen niet naleven.

De Erfpachter kent de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd door de Leefmilieu Brussel op 16 december 2022 en het volgende vermeldt: "Momenteel zijn er geen verplichtingen met betrekking tot het perceel, zowel in geval van vervreemding van zakelijke rechten (vb.: verkoop) als in geval van overdracht van een milieuvergunning. "

De Erfpachter bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft ontvangen.

Inschrijving - Overschrijving

Een afschrift van deze overeenkomst zal worden bezorgd voor overschrijving.
Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende ambtenaar over de implicaties van dergelijke verzaking, verklaart de grondeigenaar uitdrukkelijk de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie vrij te stellen bij het overschrijven van deze akte, om welke reden ook, een ambtshalve inschrijving te nemen.

Fiscale verklaring

Artikel 203 van het wetboek van registratierechten wordt voorgelezen aan de partijen die de inhoud ervan erkennen, dat het volgende bepaald: *"In geval van bewimpeling van de prijs en lasten of van de conventionele waarde, is er door elk van de contracterende partijen individueel een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Deze is ondeelbaar verschuldigd door alle partijen."*

De Stad Brussel verklaart dat de in erfpacht genomen onroerende goederen uitsluitend (of op de eerste plaats) bestemd zijn voor openbaar nut. Hij vraagt dus de toepassing van de bepalingen van artikel 161, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, met name de kosteloze registratie van deze akte.

Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen, die uit deze overeenkomst voortvloeien, vallen ten laste van de Erfpachter.

Woonplaatskeuze

Met het oog op de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst in hun voormelde zetel.

Identiteitsbewijs

De instrumenterende ambtenaar bevestigt persoonlijk de externe vertegenwoordigingsbevoegdheden van de Erfpachter en de bevoegdheid van zijn vertegenwoordigers te hebben nagekeken om hem geldig te binden in het kader van deze akte en ten slotte de identiteit te hebben nagekeken van de natuurlijke personen die hem vertegenwoordigen aan de hand van hun identiteitskaart.

Slotbepalingen

In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen en voorwaarden van deze akte en enig document of enige authentieke of onderhandse overeenkomst die tussen de partijen voorafgaand aan deze akte is gesloten, komen de partijen uitdrukkelijk overeen dat de bepalingen en voorwaarden van deze akte primeren.

Indien één of meerdere bepalingen van deze akte worden geacht ongeldig, onwettelijk of onafdwingbaar te zijn, zullen de overblijvende bepalingen hierdoor niet worden aangetast of beperkt. De partijen zullen al het mogelijke doen teneinde dergelijke bepaling te vervangen door een geldige, wettelijke en uitvoerbare bepaling. De partijen zullen in dergelijk geval binnen een termijn van één maand volgend op de datum waarop de bepaling werd beschouwd als nietig, onwettig of ondoeltreffend te goeder trouw onderhandelen om de bepaling in kwestie te vervangen. Indien de partijen niet binnen deze termijn tot overeenstemming komen, legt de meest gerede partij de zaak voor aan de bevoegde rechter. Deze akte wordt dan zonder de ongeldige bepaling uitgevoerd gedurende bovengenoemde termijn van één maand en indien nodig tijdens de procedure.

Deze akte wordt beheerst door, en geïnterpreteerd in overeenstemming met de Belgische wetgeving. Alle geschillen, controverses of vorderingen voortvloeiend uit of met betrekking tot deze Overeenkomst, met inbegrip van alle vragen inzake het bestaan, de geldigheid of de beëindiging, zullen worden onderworpen aan de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Brussel.

Ontwerp van de akte

Elk van de partijen erkent het ontwerp van deze overeenkomst meer dan vijf werkdagen geleden te hebben ontvangen, hetzij op ###, en er tijdig kennis van te hebben kunnen nemen.

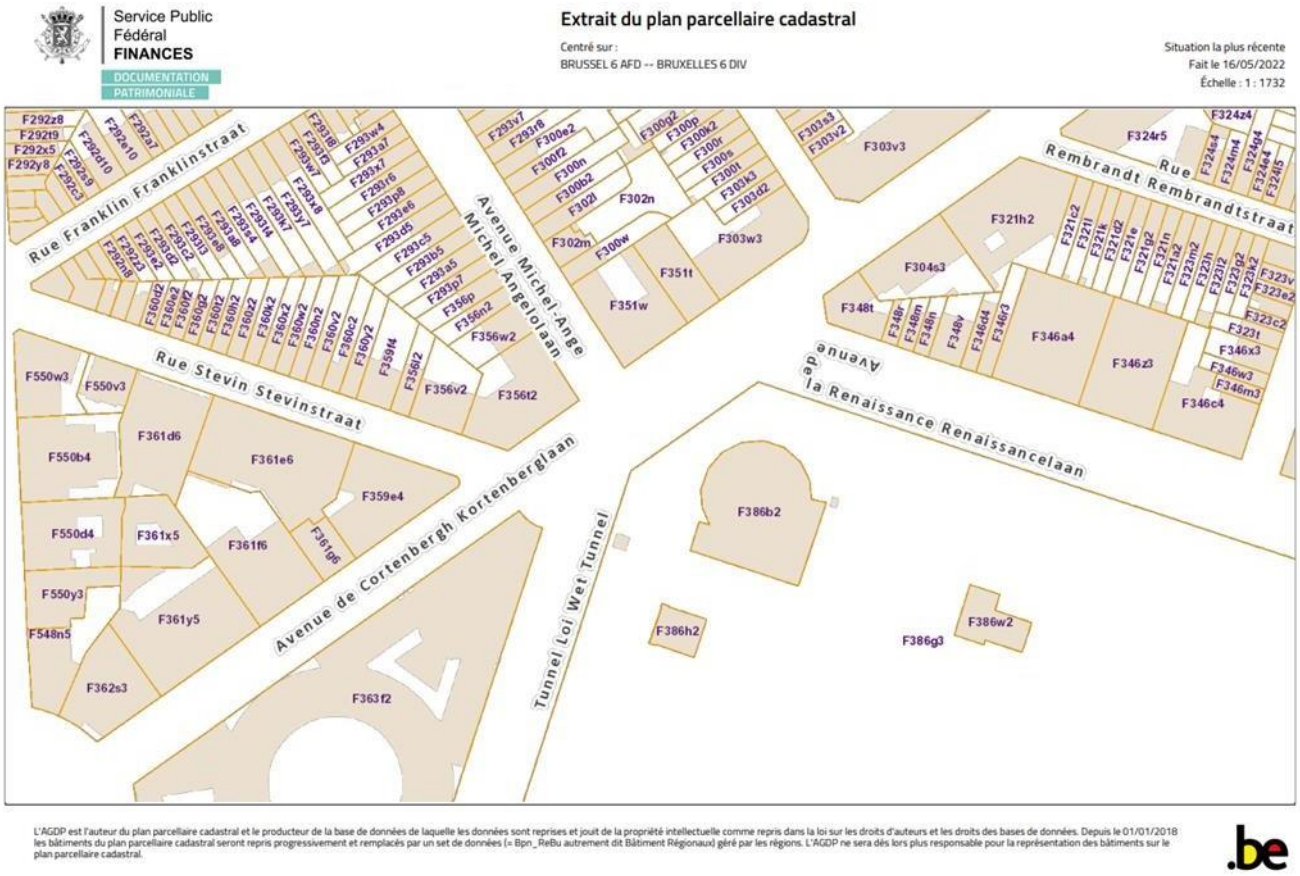
Recht op geschriften (federale taks)

Het recht bedraagt vijftig euro (50 EUR).

Afsluiting

WAARVAN AKTE
Opgemaakt en verleden te Brussel, en ondertekend door de erfpachter en de instrumenterende ambtenaar, na verklaarde lezing.

BIJLAGE 1: Uittreksel uit het kadastraal percelenplan



BIJLAGE 2: Lijst van de door de Stad Brussel uit te voeren werken

- Volledige asbestverwijdering: dakleien, plafonds, muren en bepleistering van het technisch lokaal.

- Volledige dakrenovatie: leien, goten en afvoerleidingen in zink.

- Nieuwe muren, dubbele wanden, plafonds en deuren met een conforme brandweerstand.

- Isolatie van het plafond en dubbele wanden (buitenwanden)

- Volledige vernieuwing van elektriciteit en verlichting, alarm- en detectiesysteem

- Binnenschilderwerken: muren, plafonds en deuren

BIJLAGE 3: Beknopte beschrijving

Het paviljoen bestaat uit twee langwerpige volumes, loodrecht op elkaar, onder een zadeldak van natuurlijke grijze leisteen. De leistenen zijn bedekt met mos. In de kielgoot tussen de twee volumes werd een deel van het dak beschadigd en verwijderd naar aanleiding van de brand in februari 2021. Die zone is beschermd tegen andere infiltraties met een plastic dekzeil. He gebouw heeft een schoorsteen uit metselwerk en vier doorboringen in het dak voor de ventilatie en de technische installaties. Het dak eindigt met een dakgoot bestaande uit een houten uitstekende bekisting met zinken goten. De onderzijde van de dakgoot is wit geschilderd. Op elke hoek is er een zinken regenwaterafvoer met een buis uit gietijzer, die soms groen is geschilderd. Rond het gebouw bevindt zich een plint. Langd de noordelijke gevels is de hoogte van de plint gelijk aan de hoogte van de vloer. Op de andere gevels werd de plint verhoogd. Hier werd de plint afgewerkt met betondallen. De toegang tot het gebouw gebeurt in het noorden via een helling en in het zuiden via een trap. De trap aan de zuidelijke ingang van het paviljoen wordt bedekt met betondallen en is voorien van een zwarte metalen leuning.

De andere deuren zijn rechtstreks toegankelijk op vloerhoogte.

Het paviljoen heeft 4 dubbele houten deuren. De deuren gaan allemaal naar binnen open, rusten op een betonnen drempel en zijn groen geschilderd. Na de brand werden de zuidelijke en de oostelijke ingang beschermd tegen vandalisme door middel van een houten plank. Momenteel zijn deze deuren niet toegankelijk.

De gevels zijn bekleed met een gladde bepleistering, met enkele zichtbare lokale herstellingen.
Op sommige plaatsen zijn oude graffitisporen zichtbaar. De gevels zijn niet geschilderd en vertonen geen andere decoratieve elementen. Onderaan is een plint uit metselwerk zichtbaar.

Elke gevel is voorzien van één of meerdere opengaande ramen met twee houten vleugels. Elk raam is voorzien van houten luiken.
Net zoals de deuren zijn de luiken groen geschilderd.

De binnenkant van het paviljoen werd grotendeels vernietigd bij de brand van februari 2021. Alle luiken en deuren zijn gesloten, waardoor het paviljoen tot op heden niet meer toegankelijk is.















BIJLAGE 4: Stedenbouwkundige inlichtingen

➔ zie kopie

BIJLAGE 5: Bodemattest

➔ zie kopie

BIJLAGE 6: nota aan de Ministerraad van 28.03.22 "Herinrichting en heropwaardering van de Jubelparksite"

➔ zie kopie