

BEZETTINGSOVEREENKOMST

TUSSEN :

De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, afgekort GOMB, ook gekend onder de naam citydev.brussels (0215.984.554), publiekrechtelijke instelling, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in de Gabrielle Petitstraat 6 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek en waarvan de statuten werden goedgekeurd bij Besluit van de Regering van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 1999 (B.S. 5 februari 2000), en die optreedt in het kader van de wettelijke opdracht die haar werd toegekend door de Beschikking van 20 mei 1999 (B.S. 29 juli 1999), hier vertegenwoordigd door haar Voorzitter, de heer Denis Grimberghs, en haar Afgevaardigd Bestuurder, de heer Julien Meganck, overeenkomstig artikel 17 van haar statuten;

hierna genoemd “de eigenaar” of “citydev.brussels”,

EN

De STAD BRUSSEL, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, in naam waarvan optreden de heer Philippe CLOSE, Burgemeester, en de heer Luc SYMOENS, Stadssecretaris, in uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van

Die de VZW Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés / Burgerplatform voor Steun aan Vluchtelingen / BXL Refugees (RPM 0642.848.494) gemachtigd heeft om de bezetting, waarvan deze overeenkomst de modaliteiten vastlegt, te organiseren.

Beide entiteiten zijn solidair en ondeelbaar gehouden tot de naleving van de verplichtingen opgenomen in deze overeenkomst en worden hierna “de bezetter” genoemd.

Wordt uiteengezet hetgeen volgt:

Het zogenaamde gebouwencomplex “Blue Star” werd verworven door citydev.brussels op 3 mei 2017.

Deze site bestaat uit 7 gebouwen, genaamd: gebouw A - B - C - D - E - F, alsook een gebouw dat afgescheiden is van het complex bestaande uit de hiervoor vermelde gebouwen, gebouw “Colt” genaamd. Een plan wordt gevoegd bij onderhavige overeenkomst (bijlage 1).

Citydev.brussels kocht dit complex aan teneinde er de Gewestelijke School voor Veiligheidsberoepen (GSVB) van Brussel Preventie en Veiligheid (BPV) onder te brengen.

Deze school zal zich in de gebouwen A - B - C van het complex vestigen in de loop van het eerste trimester van 2019.

Citydev.brussels zal in tussentijd overgaan tot de afbraak van de gebouwen D - E - F, die plaats zullen maken voor nieuwe gebouwen om de activiteiten van de school onder te brengen.

De gebouwen D - E - F, bestemd voor afbraak, staan leeg sinds de aankoop van het complex door citydev.brussels, en een bezetting voor bepaalde duur van deze gebouwen wordt daarom toegestaan aan de bezetter.

De afbraak van de hierboven vermelde gebouwen is volgens de voorlopige planning voorzien voor het eerste trimester van 2020.

De gebouwen D - E - F, die leegstaan sinds 2014, bestaan uit niet-onderhouden en verouderde installaties.

De Stad Brussel heeft citydev.brussels gecontacteerd teneinde een noodopvang voor transmigranten te organiseren. Ten dien einde heeft de Stad de VZW Burgerplatform voor Steun aan Vluchtelingen gemachtigd voor de operationele organisatie en het onthaal ter plaatse.

Om deze reden is de Stad Brussel ondertekenaar van deze overeenkomst, doch is het de hierboven vermelde VZW die de gebouwen zal bezetten. De opdrachtgever, de Stad Brussel, en de mandataris, de VZW BXL Refugees, zijn solidair en ondeelbaar gehouden tot de naleving van de verplichtingen die voortvloeien uit het geheel van de bepalingen van deze overeenkomst.

Wordt aldus overeengekomen hetgeen volgt:

Artikel 1: Voorwerp van de overeenkomst

Citydev.brussels stemt in met de voorlopige bezetting van het gebouw E op de site “Blue Star”, bestaande uit een totale oppervlakte van **3.863 m²** verdeeld over 8 verdiepingen, waaronder het gelijkvloers.

Op verzoek van de bezetter stelt citydev.brussels daarenboven een buitenruimte met een oppervlakte van m², grenzend aan gebouw E en vastgesteld overeenkomstig bijgevoegd plan, ter beschikking en dit met oog op de installatie van douches en sanitaire voorzieningen.

De liften mogen eveneens in gebruik worden genomen door de bezetter, op voorwaarde dat deze laatste de werken laat uitvoeren nodig voor het conform maken van deze liften aan de huidige normen. Het gebruik van deze liften door de bezetter wordt onderworpen aan de voorwaarde van de overhandiging van een controleverslag aan citydev.brussels.

Voor logistieke doeleinden krijgt de bezetter toegang tot de gelijkvloerse verdieping van het gebouw D, grenzend aan het gebouw E, en dit voor leveringen, voor de organisatie van de kantine en voor het gebruik van ruimtes bestemd voor de opslag van materiaal. Deze ruimtes zijn niet aangeduid op het plan op datum van ondertekening van de overeenkomst doch zullen opgenomen worden in een plan dat later zal worden toegevoegd aan onderhavige overeenkomst. Ondanks de afwezigheid van een plan dat deze ruimtes definieert, wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter ervoor zal zorgen dat een fysieke scheiding bestaat tussen het gelijkvloers van gebouw D en de andere verdiepingen van dit gebouw daar deze laatste geen voorwerp uitmaken van deze overeenkomst en de toegang tot deze verdiepingen bijgevolg verboden is.

Het voorwerp wordt verder aangeduid als “het goed” en is geïmplementeerd volgens het plan gevoegd bij deze overeenkomst.

Artikel 1bis: Reden van de bezetting en bestemming van het goed

De bezetter verklaart het goed te gebruiken met oog op het uitoefenen van een activiteit van onthaalcentrum en dit gedurende de gehele duur van de bezetting. Citydev.brussels verklaart dat het goed bestemd is voor afbraak tijdens het eerste trimester van 2020.

Artikel 2: Plaatsbeschrijving

Een eenzijdige plaatsbeschrijving werd opgesteld door een landmeter-expert op 29 oktober 2017, op kosten van en door citydev.brussels. Deze plaatsbeschrijving kon niet op tegensprekelijke wijze werd opgesteld gelet op de hoogdringendheid van de bezetting van de site Blue Star. Het tegensprekelijke karakter van deze plaatsbeschrijving wordt echter verzekerd door de controle door de bezetter van de overeenstemming tussen de reële staat van het gebouw en het verslag opgesteld op 29 oktober 2017.

Deze plaatsbeschrijving, ondertekend door beide partijen, wordt als bijlage gevoegd bij de overeenkomst en maakt hier integraal deel van uit (bijlage 2).

Ter aanvulling van deze plaatsbeschrijving heeft citydev.brussels een inspectie laten uitvoeren van de technische installaties aanwezig in het gebouw en hun werking, zoals het badgesysteem. De aanvullende plaatsbeschrijving wordt *ne varietur* gevoegd bij deze overeenkomst (bijlage 2).

Bij het aflopen of het opzeggen van de bezetting wordt een plaatsbeschrijving opgesteld door een landmeter-expert tussen de partijen bij deze overeenkomst. Bij gebrek aan een akkoord betreffende deze plaatsbeschrijving, zal deze worden gerealiseerd door een landmeter-expert aangeduid in onderling overleg tussen de partijen en op hun beide kosten in gelijke verhouding. Bij gebrek aan akkoord wordt de landmeter-expert aangeduid door de Vrederechter van de plaats waar het goed gevestigd is, en dit op verzoek van de meest gereede partij.

De bezetter verricht op zijn kosten de interne inrichting van de bezette ruimtes. Citydev.brussels verklaart werken en inrichtingen uitgevoerd door de bezetter tijdens de duur van de overeenkomst te aanvaarden, mits voorafgaandelijke mededeling door de bezetter van de betrokken werken of inrichtingen. Deze kennisgeving door de bezetter dient te gebeuren bij gewone brief. Citydev.brussels beschikt over een termijn van 2 werkdagen te rekenen vanaf de ontvangst om zich te verzetten tegen de voorgenomen inrichtingen. Bij gebrek aan antwoord binnen deze termijn wordt citydev.brussels geacht de uitvoering van deze werken en inrichtingen te aanvaarden.

De bezetter is gehouden tot het herstellen van het goed in zijn oorspronkelijke staat, welke ook de wijze van beëindiging is van deze overeenkomst.

Artikel 3: Duur en opzeg

De bezetting wordt toegestaan aan de bezetter voor een bepaalde duur, die aanvangt op **10 juni 2018** en van rechtswege eindigt op **15 november 2018**. In geval dat de bezetter het goed niet zou hebben verlaten op 15 november 2018, behoudt citydev.brussels zich het recht voor het totale bedrag van de waarborg vermeld in artikel 17 in te houden, en dit onverminderd de verplichting de gebouwen te verlaten op de hierboven vermelde datum alsook de verplichting het goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. De bezetter neemt het goed in gebruik van zodra hij de attesten en vrijstellingen vermeld in artikel 8, lid 3, heeft overgemaakt aan citydev.brussels.

Het eerste lid is van rechtswege nietig in geval van overmacht die leidt tot de verdwijning van het goed of ernstige beschadiging van de structuur van het goed, dewelke de integriteit van de bezetters in gevaar zou brengen.

Citydev.brussels behoudt zich het recht voor einde te stellen aan de preciaire bezetting mits het respecteren van een opzegtermijn van 1 maand indien de bezetter zijn activiteiten beëindigt of er andere activiteiten uitvoert dan deze omschreven in artikel 8 van de overeenkomst.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat citydev.brussels alsook de Stad de mogelijkheid behoudt op elk moment een einde te stellen aan de bezetting en dit mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden, onverminderd de toepassing van de verplichtingen betreffende de modaliteiten van herstel van het goed.

Herhaaldelijke overlast veroorzaakt door de bezetter ten aanzien van andere bezetters of het uitoefenen van activiteiten die de veiligheid en/of hygiëne in het gebouw in het gevaar brengen, zullen ter kennis worden gebracht van citydev.brussels door Colliers International Assets Management of door de diensten van citydev.brussels. In dit geval zal citydev.brussels de bezetter in gebreke stellen tot het nemen van maatregelen die een einde stellen aan deze overlast. In het geval dat dergelijke maatregelen, die een einde stellen aan de overlast, niet op gepaste wijze worden genomen door de bezetter, beschikt citydev.brussels over de mogelijkheid om, na een voorafgaandelijke ingebrekestelling, een einde te stellen aan de bezetting mits een opzegtermijn van 1 maand.

In het geval van een kennisgeving van de opzeg door één van beide partijen, zal de opzegtermijn - ongeacht zijn duur - aanvangen op de datum van verzending van de aangetekende brief.

Onderhavige overeenkomst kan niet stilzwijgend worden verlengd.

Ongeacht de wijze van beëindiging dient de bezetter, zodra onderhavige overeenkomst een einde neemt, het goed onmiddellijk vrij te maken en te herstellen in de oorspronkelijke staat, met uitzondering van eventuele werken uitgevoerd met akkoord van citydev.brussels. Deze staat zal worden beoordeeld op basis van de plaatsbeschrijving opgesteld bij aanvang van de bezetting, die zal worden vergeleken met de eindplaatsbeschrijving.

Citydev.brussels kan naar eigen goeddunken vrije toegang krijgen tot werkzaamheden waarvoor de bezetter vooraf al dan niet de uitdrukkelijke toestemming van citydev.brussels heeft verkregen, onverminderd diens recht om de oorspronkelijke staat van het onroerend goed te eisen.

Artikel 4: Vergoeding

De bezettingsvergoeding voor de in artikel 3 vermelde periode en betreffende de gehele oppervlakte van het goed bedraagt **71.015 EUR**. De vermelde vergoeding dient te worden gestort op de rekening van citydev.brussels zoals vermeld in artikel 5 van de huidige overeenkomst, voorafgaandelijk aan de in bezitname van het goed.

Artikel 5: Betaling

De bezettingsvergoeding is opeisbaar vanaf het ogenblik van ingebruikname van het gebouw E. Het bedrag van de bezettingsvergoeding wordt gestort op de rekening van citydev.brussels bij Belfius Bank: BE10 0910 1936 8404.

In het geval dat de betaling van de bezettingsvergoeding niet zou gebeuren overeenkomstig hetgeen hierboven wordt bepaald, beschikt citydev.brussels over de mogelijkheid een einde te stellen aan de overeenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van één maand.

Elk bedrag dat verschuldigd is door de bezetter in uitvoering van deze overeenkomst is onmiddellijk opeisbaar zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling.

Artikel 6: Staat

Het goed wordt in bezetting gegeven in de staat waarin het zich bevindt, gekend door de bezetter.

Citydev.brussels verbindt zich geenszins tot het uitvoeren van herstellingen aan het bezette goed. Er wordt geen enkele tussenkomst geboden door citydev.brussels wat betreft de technische installaties.

Citydev.brussels kan niet aansprakelijk worden gesteld voor gebreken, tekortkomingen, technische incidenten voorkomend in het goed. De bezetter neemt de herstellingen en inrichtingswerken ten laste.

Het goed wordt in bezetting gegeven zonder enige garantie betreffende de afwezigheid van (verborgen) gebreken. De bezetter kan dan ook geen enkele vergoeding eisen betreffende eventuele gebreken.

Het gebouw wordt in bezetting gegeven vrij van alle schulden, lasten en hypothecaire inschrijvingen.

Artikel 7: Erfdienstbaarheden

Het goed wordt in bezetting gegeven met alle gekende en ongekende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, waarvan deze het heersende of lijdende erf kan zijn.

Artikel 8 : Activiteiten en stedenbouwkundige bestemming van het goed

Ondanks de elementen uiteengezet in de preambule van onderhavige overeenkomst, zal de bezetter tijdens de gehele duur van de overeenkomst een activiteit van tijdelijk onthaal van daklozen uitoefenen.

Citydev.brussels garandeert geenszins de haalbaarheid van deze activiteit gelet op de bestemming van het gebouw E, nochtans gekend en aanvaard door de bezetter.

De bezetter verbindt zich ertoe de administratieve vergunningen en vrijstellingen die nodig zijn voor de uitoefening van de geplande activiteiten over te maken, en dit voorafgaand aan de start van de uitoefening van deze activiteiten. Het betreft de volgende vergunningen en vrijstellingen (niet-exhaustieve lijst):

- Advies DBDMH;
- Het akkoord van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de bezetting waarop deze overeenkomst betrekking heeft, ondanks het feit dat de stedenbouwkundige bestemming van het goed niet-conform is met de voorgenomen activiteit;
- Het akkoord van de Stad Brussel betreffende de bezetting waarop deze overeenkomst betrekking heeft, ondanks het feit dat de stedenbouwkundige bestemming van het goed niet-conform is met de voorgenomen activiteit;

- Een contract betreffende dagelijkse afvalophaling;
- Een controleverslag van de technische installaties in het goed die een gevaar kunnen vormen voor de gebruikers;
- Een bewijs van onderschrijving van de aanbevelingen van het verslag van de Dienst voor brandbestrijding met betrekking tot het goed;
- Een conformiteitsbewijs voor de liften van het gebouw, indien blijkt dat deze in dienst moeten worden gesteld;
- Een bewijs van onderschrijving van een verzekering overeenkomstig de bepalingen van artikel 16.

De bezetter ziet er in het bijzonder op toe dat zijn activiteit de veiligheid, rust en hygiëne in het gebouw en op de site niet in het gedrang brengt. Hij ziet er op toe dat het genot van de andere bezetters niet wordt verstoord, in het bijzonder wat betreft het bedrijf Colt, die een opslagruimte bezit op de site Blue Star.

Elke belangrijke wijziging van de activiteiten dient voorafgaandelijk te worden gemeld aan citydev.brussels, die hierover zal beslissen binnen de maand volgend op de kennisgeving met toepassing van artikel 3, lid 5, van deze overeenkomst.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter enkel toegang krijgt tot het goed in de mate dat deze voorafgaandelijk aan citydev.brussels een toelating / afwijking afkomstig van de bevoegde diensten heeft voorgelegd die hem toelaat zijn activiteiten uit te oefenen binnen gebouw D.

De bezetter onderneemt alle nodige stappen en neemt alle kosten ten laste voor het doorvoeren van bestemmingswijzigingen die hij wenst aan te brengen aan het goed.

Artikel 8bis: Activiteiten en bezetters

De bezetter doet er alles aan opdat zijn activiteiten zo weinig mogelijk de andere gebruikers van het gebouw storen.

De bezetter verbindt zich er uitdrukkelijk toe geen toegang te verlenen tot het dak van het gebouw E aan zijn bezoekers, noch aan zijn personeel. Dit voorschrift is eveneens van toepassing op de ruimtes gelegen op niveau -1 van het gebouw.

De bezetter verbindt zich er uitdrukkelijk toe zich te houden aan elk bevel van de syndicus, de beheerder van de site, manager Colliers Assets Management Belgium, met betrekking tot de naleving van de regels van goed nabuurschap, de toepassing van de artikelen van deze overeenkomst met betrekking tot derden, bewoners van de bezette gebouwen en technische installaties, evenals de regels die gelden uit hoofde van de interne verordeningen van de site, gehecht aan deze overeenkomst (bijlage 3).

Hiertoe wordt het gebouw dat in gebruik wordt genomen door de bezetter in verbinding geplaatst met de rest van de gebouwen op de site. Citydev.brussels verbindt zich ertoe de nodige afspraken te maken om de toegang te blokkeren, waardoor gebouw D, waarop dit

akkoord betrekking heeft, met de gebouwen E en F en met de parkeerplaats in verbinding staat.

Citydev.brussels verklaart dat de bezetter toegang heeft tot de twee trappen die leiden naar de nooduitgangen.

Artikel 8ter: Onthaal van bezoekers en operationeel contactpunt

De bezetter organiseert de komst van bezoekers op zodanige wijze dat de rust op de site niet verstoord wordt.

Hiertoe organiseert de bezetter een onthaalpunt en zorgt hij voor een aanwezigheid bij de receptie van het gebouw D of in het gebouw, dat permanent bereikbaar is voor de sitemanager Colliers Assets Management Belgium of een derde die zou zijn gehinderd in zijn recht van genot, en die in staat is om de belemmering door de bezetting van het goed dat voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, te bewijzen.

De bezetter is ertoe gehouden aan citydev.brussels alsook aan de beheerder van de site, Colliers International Assets Management Belgium, uiterlijk op 1 november 2017 een lijst over te maken met de telefoonnummers van aanwezige contactpersonen op de site en in het goed zodat citydev.brussels of de beheerder van de site in geval van nood rechtstreeks contact kan opnemen met de bezetter.

Artikel 8 quater: Onderverhuring

De onderverhuring is formeel verboden. Citydev.brussels beschikt over de mogelijkheid een onmiddellijk einde te stellen aan elke onderhuur en dit zonder dat zij enige vergoeding verschuldigd is naar aanleiding van deze ontbinding, behalve aan de mandatarissen die de Stad Brussel aanwijst met oog op het omkaderen en organiseren van het onthaal, zoals nader omschreven in deze overeenkomst.

In het geval dat een onderhuurder schade zou toebrengen aan de gemeenschappelijke delen, de omgeving van de site of het goed zelf, zal de oorspronkelijke bezetter en ondertekenaar van onderhavige overeenkomst verantwoordelijk worden geacht voor de veroorzaakte schade. Zijn waarborg zal in dit geval kunnen worden aangewend voor de herstelling van deze schade.

Artikel 8 quinquies: Overlast

Herhaaldelijke overlast veroorzaakt door de bezetter ten aanzien van andere bezetters of het uitoefenen van activiteiten die de veiligheid en/of hygiëne in het gebouw in het gevaar brengen, zullen ter kennis worden gebracht van citydev.brussels door Colliers International Assets Management of door de diensten van citydev.brussels. In dit geval zal citydev.brussels de bezetter in gebreke stellen tot het nemen van maatregelen die een einde stellen aan deze overlast. In het geval dat dergelijke maatregelen, die een einde stellen aan de overlast, niet op gepaste wijze worden genomen door de bezetter, beschikt citydev.brussels over de mogelijkheid om, na een voorafgaandelijke ingebrekestelling, een einde te stellen aan de bezetting mits een opzegtermijn van 1 maand.

In het geval waarin wordt vastgesteld dat de bezetter het gebouw F betreedt of de gangen van gebouw D, zal Citydev.brussels de bezetter in gebreke stellen om een einde te maken aan de vermelde ruimtes. Indien de bezetter niet zou gehoorzamen, wordt de huidige overeenkomst ontbonden van rechtswege, middels een verkorte vooropzeg van 1 maand.

Artikel 9: Lasten

Elk verzoek van de bezetter voor benodigde diensten kan worden gericht aan de sitemanager Colliers Assets Management Belgium. In dit geval maakt de bezetter zijn facturatiegegevens over aan de manager, die de dienst uitsluitend voor de bewoner uitoefent. Dit geldt, doch niet uitsluitend, voor alarm-, branddetectie- en badgesystemen, die kunnen worden gerehabiliteerd en teruggezet naar de normen, op verzoek van de bezetter bij Colliers International Assets Management Belgium en op kosten van de bezetter.

Er werd uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter het geheel van de tellers op de site Blue Star op zijn naam zet vanaf de ondertekening van de huidige overeenkomst. De overdrachtsdocumenten voor de tellers worden aangevuld door citydev.brussels en door de bezetter zullen aan de huidige overeenkomst worden aangehecht (bijlage 4).

In het geval dat de bedragen voor elektriciteits-, gas-, en waterconsumptie niet werden betaald bij de verschillende energieleveranciers, kan citydev.brussels, na het versturen van een eenmalige aangetekende zending naar de bezetter, de huidige overeenkomst ontbinden ten laste van de bezetter, middels de betekening van de opzeg met een vooropzeg van één maand, zonder afbreuk te doen aan de verplichting van de bezetter om de vermelde, niet-betaalde bedragen aan te zuiveren.

Indien andere bezetters de site zouden bezetten, mag de bezetter het energieverbruik dat aan deze bezetters toe te wijzen is, doorfactureren, en dit door middel van elk bewijs met betrekking tot de bedragen die verbruikt zouden zijn door deze eventuele andere bezetters.

Artikel 9 bis: Fiscaliteit

Elke taks, voorheffing of belasting van welke aard dan ook die uitgaat van een federale, gewestelijke, provinciale, gemeentelijke of elke overheid die de wettelijk bevoegd is om welke belasting dan ook te heffen, is ten laste van de bezetter *pro rata temporis* en in verhouding met de oppervlakte van het bezette gedeelte.

De bedragen van de voormelde belastingen zijn opeisbaar in hoofde van de bezetter 15 dagen na de kennisgeving van de schuldvordering aan de bezetter per aangetekende brief, geldig verzonden, ofwel naar het adres van zijn maatschappelijke zetel gemeld door de contractanten in de huidige overeenkomst, indien voorkomt dat deze schuldvordering opeisbaar wordt na de periode van bezetting, ofwel naar het adres waar de bezetter zijn woonst heeft verklaard, zoals bepaald in artikel 12 bis, indien deze bedragen opeisbaar worden tijdens de periode van bezetting.

Artikel 10: Gebruik en onderhoud

De bezetter verbindt zich ertoe om het bezette gebouw te onderhouden en te gebruiken als “goede huisvader”.

De bezetter verbindt zich ertoe om het goed en vooral zijn omgeving tijdens zijn bezetting te onderhouden in een staat van correcte en degelijke netheid en hygiëne. Hiertoe mag geen enkele vuilbak of afval worden uitgestrooid op de grond van de site, noch op haar groene ruimten.

Om mogelijke hinder en schade omwille van een slechte afloop van regenwater te voorkomen, dienen de rioolgaten op de site op elk moment vrij te blijven van elk afval.

Hiertoe verbindt de bezetter zich ertoe om dagelijks het afval te laten ophalen door het departement Wegeniswerken.

Niet-vergezelde dieren, of zonder leiband, zijn formeel verboden op de site.

Bewaking en veiligheid van het goed zijn ten laste van de bezetter. Citydev.brussels verbindt zich ertoe om de omgeving van de site te bewaken door middel van een nachtpatrouille. De kosten eigen aan deze patrouilles zijn inbegrepen in het bedrag van de vergoeding betaald door de bezetter.

De bezetter verbindt er zich toe om alle maatregelen te nemen om het goed uit te baten volgens de vigerende normen voor veiligheid en preventie, en ontheft de eigenaar van elke verantwoordelijkheid op dit vlak.

Indien een gebrek wordt vastgesteld op vlak van onderhoud met betrekking tot de in deze overeenkomst gespecificeerde modaliteiten, zal citydev.brussels, of bij gebreke, de beheerder van de site de bezetter in gebreke stellen om de nodige maatregelen te nemen om het gebrek aan onderhoud te verhelpen. Indien de bezetter niet de nodige voorzorgen neemt met het oog op de noodzakelijke maatregelen, zal citydev.brussels het onderhoud uitvoeren, en dit volledig op kosten van de bezetter.

Artikel 11: Werken

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter gehouden is om alle werken te bekostigen, van welke aard ook, waaronder met name verbouwwerken, veranderingswerken en verfraaiingswerken, reconstructiewerken of reparatiewerken onder andere in geval van schadegevallen.

Alle werken die door de bezetter worden uitgevoerd en die de werking belemmeren van installaties die andere gebouwen op de site bedienen, of die hinder veroorzaken of de veiligheid van andere gebouwen in het gevaar brengen moeten onmiddellijk worden ongedaan gemaakt of hersteld worden in oorspronkelijke staat, zodat er een einde komt aan de overlast, de gevaren en de hinder op het gebied. Indien de bezetter niet zorgvuldig handelt, behoudt citydev.brussels zich het recht voor om zelf over te gaan tot het ongedaan maken van de werken zodat een einde gemaakt wordt aan de overlast, gevaren of hinder, volledig op kosten van de bezetter, die schuldenaar zal blijven van de verschuldigde bedragen voor het ongedaan maken van de werken. In het voorkomende geval is de bezetter bovendien een vergoeding verschuldigd die de andere bezetters van de site vergoedt, die de voormelde schade hebben geleden. Deze schadevergoeding is forfaitair vastgesteld op € 10.000.

In geval van verbouwing, dient de bezetter zich verplicht te houden aan de voorschriften ter zake van de DBDMH. Indien de bezetter deze voorschriften voor het behoud van de veiligheid op deze plaatsen niet respecteert, behoudt citydev.brussels zich het recht voor om de huidige overeenkomst te ontbinden mits een verkorte vooropzeg van één week. De bezetter verbindt zich ertoe om werken uit te voeren ten gevolge van het advies van DBDMH. De bezetter verbindt zich ertoe om de werken die ertoe dienen om de aanbevelingen van DBDMH op te volgen financieel en qua uitvoering, ten laste te nemen.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter gehouden is om alle onderhoudskosten van het gebouw te dragen, van welke aard dan ook.

De bezetter kan enkel werken uitvoeren of toelaten, van welke aard dan ook, waaronder met name verbouwwerken, veranderingswerken en verfraaiingswerken, reconstructie- of reparatiewerken, wanneer hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord is gegeven door citydev.brussels, die zich hiertegen kan verzetten binnen een termijn van 2 werkdagen nadat de diensten van citydev.brussels voorafgaandelijk op de hoogte werden gebracht per brief én per telefoon. Na deze 2 werkdagen worden de werken geacht stilzwijgend te zijn aanvaard door citydev.brussels.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter alle reglementering dient na te leven die uitgaat van een overheid die de bevoegdheid heeft over de activiteiten die hij wenst uit te baten.

Volgens de bepalingen van deze overeenkomst dient de bezetter een afsluiting te plaatsen rond de buitenfaciliteiten die hij wenst te bouwen, zodat de delen van het bezette goed zoals omschreven in artikel 1 van deze overeenkomst duidelijk worden afgebakend en dat de toegang tot deze delen enkel zal worden verleend aan de bezetter en zijn bezoekers, zonder dat de overige bezetters van de site hier toegang toe krijgen.

Bovendien zal de bezetter de genoemde afsluitingen verbergen door middel van dekzeilen, of enig ander materiaal, teneinde het uitzicht van de andere bezetters van de site te behouden.

Artikel 12: Toegankelijkheid

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter toegang verleent aan citydev.brussels of elke onderaannemer van citydev.brussels in het kader van studies voor de herontwikkeling van de site.

Toegang tot de site en tot gebouw E

Om zoveel mogelijk de logistieke activiteiten en bevoorradingsactiviteiten af te scheiden van de activiteiten van onthaal van bezoekers, zal de bezoekersingang van gebouw E zich bevinden aan de Zweefvliegstraat 6-10, wat toelaat om de receptie van gebouw E te bereiken.

De bevoorradingen zullen worden gedaan via de achterkant van gebouwen D-E-F, tegenover de toegang gelegen te Haachtsesteenweg 1430. De parkeerplaatsen die zich bevinden op het betreffende achterplein zullen enkel gebruikt worden door leveranciers en

operationele ploegen van de bezetter en in geen geval door bezoekers van de bezetter. Dit geldt, met uitzondering van de douchecabines en het sanitair waarover sprake in artikel 1, die zullen kunnen worden geplaatst in de buurt van de achterzijde van het gebouw.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de buitenruimtes die bestemd zijn voor sanitaire blokken en douches zullen worden afgescheiden van de rest van het achterplein van de gebouwen D-E-F, en dit middels HERAS-hekken, of elk ander middel dat ertoe dient om de toegang af te scheiden, zodat de gebruikers van het achterplein niet kunnen binnendringen in de plaatsen die bestemd zijn voor de sanitaire blokken, en omgekeerd, zodat de gebruikers van de sanitaire blokken zich niet op het achterplein kunnen begeven.

Indien hij dit wenst, kan de bezetter signalisatie installeren die toelaat aan zijn bezoekers om zich te wenden tot aan de ingang van gebouw F, mits een toelating werd ontvangen die gegevens voor de plaatsing ervan, met betrekking tot de plaatsing van de vermelde signalisatie die werd gegeven en met betrekking tot het soort signalisatie dat moet worden geplaatst door het beheer van citydev.brussels. Elke signalisatie dat niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een goedkeuring door citydev.brussels, kan worden weggehaald en dit volledig op kosten van de bezetter.

Toegang tot het gebouw en in het gebouw

Het gebouw is voorzien van een badgesysteem voor binnen en buiten. De bezetter zal aan citydev.brussels zijn eisen moeten overbrengen op vlak van aantal badges, nodig voor zijn mensen aanwezig op de site.

Citydev.brussels zal de bestelling plaatsen bij zijn leverancier om het vereiste aantal badges aan de bezetter te bezorgen.

Citydev.brussels neemt de aanmaak en levering van de nieuwe badges financieel gezien volledig voor haar rekening.

Voor elke aan de bezetter geleverde badge, zal deze een waarborg van € 50/badge moeten betalen, te storten op het rekeningnummer dat bepaald werd in artikel 5 van de huidige overeenkomst, wat een noodzakelijke voorwaarde is voor de overhandiging van de badges.

Deze bedragen zullen worden terugbetaald aan de bezetter bij de teruggave van de niet-defecte badges aan het einde van de bezetting.

De bezetter bezorgt een informatiefiche aan citydev.brussels die de serienummers van de badges bevat en de overeenkomende identiteit van de titularissen van de badges.

Parkeerplaatsen

De bezetter mag gebruik maken van 5 parkeerplaatsen achter de gebouwen D-E-F.

Artikel 12bis: Verklaring van woonst

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter zijn woonst verklaart op het adres van zijn sociale zetel:

Citydev.Brussels verklaart zijn woonst op het adres van zijn sociale zetel:

Citydev.brussels
Gabriel Petitstraat 6
1080 Sint-Jans-Molenbeek

Artikel 13: Verplichting om zich te verzekeren

De bezetter zal bij een verzekeringsmaatschappij met een maatschappelijke zetel in de Europese Unie de noodzakelijke polissen aangaan of laten aangaan om herstelling of heropbouw van het goed toe te laten in geval van brand, neerstorting van vliegtuigen, aanrijding door voertuigen, overstromingen, explosies, aardbevingen en storm; deze polissen zullen ook de volgende risico's dekken:

- Beroepen van derden;
- de burgerlijke aansprakelijkheid van de bezetter omwille van alle ongevallen die het goed zouden kunnen overkomen,
- eventuele ongevallen die zijn bezoekers kunnen overkomen, evenals elke derde die onder zijn verantwoordelijkheid valt, binnen of buiten het kader van het onthaal dat de bezetter verklaart te organiseren binnen het goed, en in de omgeving (de toegangswegen op het perceel van de site Blue Star);

Voorafgaand aan de intrede van de bezetter maakt deze laatste aan citydev.brussels een eensluidend verklaarde kopie over van de verzekeringspolis waarbij de verzekeraar zich ertoe verbindt citydev.brussels onmiddellijk in kennis te stellen van elke wijziging, opschorting of opzegging van het contract.

Het opmaken van de vermelde polis is een conditio sine qua non waaraan moet worden voldaan, voorafgaandelijk aan het betreden van de plaats, zodat citydev.brussels pas na de ontvangst ervan toegang zal verlenen tot het goed.

De verzekeringsonderneming verbindt er zich eveneens toe om de bevoegdheid van de Brusselse rechtbanken te aanvaarden.

De bezetter bewijst op elke vraag van citydev.brussels de regelmatige betaling van de premies.

Bij ontstentenis van verzekeringen die één of meerdere voormelde risico's dekken, kan citydev.brussels op eigen initiatief voor rekening van de in gebreke blijvende bezetter, de geschikte verzekeringen aangaan waarvan de premies door deze laatste zullen worden terugbetaald.

Artikel 14: Overdracht

De huidige overeenkomst mag niet worden overgedragen.

Artikel 15: Einde van de bezetting

Op het einde van de bezetting, zal de bezetter het goed teruggeven in de staat waarin hij het verkregen heeft, zonder materiaal dat toebehoort aan hem of aan zijn bezoekers, vrij

van elk afval en van ingebouwd materiaal (inclusief scheidingswanden). Een uitgaande plaatsbeschrijving zal worden opgemaakt op dit moment.

Artikel 16: Verantwoordelijkheid

De bezetter verbindt er zich toe geen enkel beroep in te stellen tegen citydev.brussels in geval van diefstal, verlies of beschadiging van materiaal en van instrumenten die tijdens de bezetting in het gebouw werden geplaatst; het is zijn eigen verantwoordelijkheid om deze instrumenten en dit materiaal te verzekeren.

De bezetter is volledig aansprakelijk voor schade die personen die zich in het gebouw bevinden zouden lijden.

Citydev.brussels geeft geen enkele garantie tegen eventuele verborgen of zichtbare gebreken die het goed zouden bezwaren en exonereert zich voor elke verantwoordelijkheid met betrekking tot eventuele schade die zou worden veroorzaakt aan personen of dingen die het gevolg is van een zichtbaar of verborgen gebrek.

De kosten met betrekking tot het herstel van schade of vernieling die onder de verantwoordelijkheid valt van de bezetter, en dus van zijn bezoekers, aangebracht aan de site Blue Star zal exclusief en integraal ten laste worden genomen door de bezetter, of bij gebrek hieraan, worden afgehouden van de waarborg, vermeld in artikel 17.

Artikel 17: Bankgarantie

Als waarborg voor de goede uitvoering van de verplichtingen, zal de bezetter in het voordeel van citydev.brussels een waarborg vestigen ter waarde van **€25.000**. Dit bedrag moet worden overgeschreven op de rekening van citydev.brussels zoals vermeld in artikel 5 van de huidige overeenkomst.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter het goed alleen mag betreden wanneer hij deze waarborg heeft gevestigd, zonder afbreuk te doen aan de datum van inwerkingtreding van de huidige overeenkomst, op welke datum het geheel van verplichtingen van de overeenkomst uitwerking krijgt.

In geen geval kan deze waarborg worden gegeven of aangewend worden, geheel of gedeeltelijk, als betaling voor de bezettingsvergoeding of andere contractuele schulden. Deze waarborg zal worden opgeheven binnen de 3 maanden na het einde van de huidige overeenkomst. Indien citydev.brussels de waarborg langer dient te houden dan de bovenvermelde periode, moet ze hiervoor het behoud behoorlijk verantwoorden. De waarborg zal worden opgeheven nadat de bezetter de volledige uitvoering van zijn verbintenissen heeft aangetoond die voortvloeien uit de toepassing van het geheel van de artikels van de huidige overeenkomst, en nadat alle rekeningen tussen de partijen vereffend zijn.

Artikel 18: Controle

Citydev.brussels behoudt zich het recht voor om over te gaan tot de controle van de naleving van de voorschriften die voortvloeien uit de huidige overeenkomst, in overleg en na voorafgaande kennisgeving aan de bezetter van zijn bezoek.

Artikel 19: Kosten van de overeenkomst

Elke kost, van welke aard ook, die voortkomt uit deze overeenkomst en/of haar uitvoering zijn ten laste van de bezetter.

Artikel 20: Geschillen

In geval van geschil, zijn de rechtbanken van Brussel exclusief bevoegd.

Opgemaakt in twee exemplaren, te Brussel, op, elke partij erkent het zijne te hebben ontvangen.

Voor de bezetter

Voor CITYDEV.BRUSSELS

Denis Grimberghs
Voorzitter

Julien Meganck
Gedelegeerd bestuurder