

## OVEREENKOMST VOOR EEN TERBESCHIKKINGSTELLING VOOR EEN TIJDELIJK GEBRUIK

Tussen de ondergetekenden:

- Enerzijds, de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, waarvan het gemeentehuis gelegen is te 1080 Brussel, Graaf van Vlaanderenstraat 20, hier vertegenwoordigd door Mevrouw Saliha RAISS, afgevaardigde Schepen van Openbare Werken, en door Mevrouw Nathalie VANDEPUT, wnd. Secretaris, handelend in uitvoering van de beraadslaging aangenomen door de Gemeenteraad tijdens zijn zitting van 20./3./2024, en krachtens artikel 232 van de Nieuwe Gemeentewet, hierna genoemd «**De Gemeente**»,

En

- Anderzijds, Coreatelier vzw, vertegenwoordigd door <sup>Hemmo Vandevaele</sup>~~Jozef Wouters~~, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is aan de Manchesterstraat 17, 1080 Sint-Jans-Molenbeek, hierna genoemd "De gebruiker", die zich hoofdelijk verbindt tot de verplichtingen die voortvloeien uit dit contract

### WORDT HET VOLGENDE VERKLAARD:

De gemeente verklaart eigenaar te zijn van het gebouw gelegen te 1080 Brussel, Kortrijkstraat 47-49 (kadastraal nummer 3de afdeling, sectie B, n°764d3).

Dit gebouw, dat leeg staat, is het voorwerp van een operatie van het As- en Huizenblokcontract Kortrijk-Oostende.

Tijdens de periode van leegstand van het gebouw, d.w.z. vanaf de ondertekening van de huidige overeenkomst tot ten minste **30 juni 2028**, wenst de Gemeente dat haar eigendom wordt betrokken en gebruikt. Dit zorgt ervoor dat het pand niet leeg zal staan en dat kraken en andere daden van vandalisme zoveel mogelijk worden vermeden.

Het pand dat bij de huidige overeenkomst aan de gebruikers in tijdelijk gebruik is gegeven, moet door laatstgenoemden worden gebruikt voor het verrichten van activiteiten, in de ruimste zin van het woord, die de wijk ten goede komen.

De Gebruiker wil van de ruimtes in de Kortrijkstraat een bouwterrein maken waar met sociale architectuur en publieke ruimte wordt geoefend en geëxperimenteerd. Centraal op de site komen een goed uitgerust atelier en een materialenbank waarmee ideeën snel vorm kunnen krijgen en ruimtes als paddenstoelen uit de grond rijzen. Geen droomfabriek maar een plek waar mensen aan mee bouwen. Ontelbaar veel buurtbewoners, artiesten en organisaties zullen de komende jaren via deze tools toegang krijgen tot de ruimtes die ontstaan uit de dialoog die de Gebruiker met hen heeft. In september openen we de ruimtes met twee eerste samenwerkingen: het solidair restaurant Cassonade, en het Woonboxenproject van SAAMO zijn de eerste organisaties die in residentie komen om samen ruimte te maken.



## HET VOLGENDE IS OVEREENGEKOMEN:

### Artikel 1 : Voorwerp

De Gemeente geeft aan de gebruikers die aanvaarden, een tijdelijk recht van gebruik op het onroerend goed gelegen te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Kortrijkstraat 47-49, zodat zij het beheer ervan kunnen verzekeren.

### Artikel 2 : Duur

Deze overeenkomst wordt gesloten voor een bepaalde tijd. Ze treedt in werking vanaf 01/07/2024 en eindigt automatisch op **30/06/2028**. De gemeente stelt wel het pand ter beschikking vanaf 01/04/2024 zodat FIX de elektriciteit conform kan zetten.

Zij kan evenwel, onder dezelfde voorwaarden als die welke in deze overeenkomst zijn vastgesteld, en uitsluitend met het oog op het behoud van het gebruik van het pand in het geval dat de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen, met een overeen te komen nieuwe periode van 1 maand of 3 maanden worden verlengd. In dat geval wordt een aanhangsel bij de onderhavige overeenkomst door de partijen ondertekend, waarin de duur van de verlenging en de datum waarop zij eindigt, worden vermeld.

### Artikel 3 : Verplichtingen en verbodsbepalingen

Indien de gebruiker verbeteringen wenst aan te brengen om zijn activiteiten uit te voeren, moeten de plannen van het onroerend goed door de gebruiker worden gemaakt vóór het tijdelijk gebruik, alsook, indien nodig, het bezoek ter plaatse met de DBDMH. De kosten in verband met de bezoeken van de DBDMH komen ten laste van de gebruiker. De gebruiker verplicht zich ertoe ervoor te zorgen dat de uitrusting die nodig is voor het gebruik van het pand steeds voldoet aan de eisen van de DBDMH.

De werkzaamheden voor de inrichting moeten worden uitgevoerd onder voorbehoud van het toekomstige gebruik van de ruimten met respect voor het programma van het As- en Huizenblokcontract.

De gebruikers mogen geen structurele werkzaamheden aan het gebouw of grondsaneringswerken uitvoeren.

De gebruikers verbinden zich ertoe het in tijdelijk gebruik gegeven pand op **30/06/2028** vrij van enige gebruik terug te geven

### Artikel 4 : Aansprakelijkheid en verzekeringen

De gebruiker is aansprakelijk voor alle schade en stringen die aan de Gemeente en aan derden kunnen worden toegebracht door het feit van het tijdelijke gebruik waarop hij krachtens de onderhavige overeenkomst recht heeft.

De gebruiker is verplicht de volgende verzekeringen af te sluiten voor de gehele duur van deze overeenkomst en eventuele verlengingen daarvan

- de verzekering van het type "derdenverhaal", die alle verhaal dekt dat derden zouden kunnen hebben tegen de gebruikers of de Gemeente voor schade of hinder die zij zouden kunnen lijden ten gevolge van het gebruik van het onroerend goed door de gebruikers.



De gebruiker moet de betaling van de premies kunnen bewijzen op elk verzoek van de Gemeente.

De Gemeente moet als eigenaar van het gebouw, een brandverzekering afsluiten die met name het risico van brand en glasbreuk dekt, alsmede de clause van afstand van verhaal.

#### Artikel 5 : Recht op tijdelijk gebruik

Het bedrag van de vergoeding wordt berekend volgens de volgende formule (vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen in zijn vergadering van 26 februari 2014):  $2,35 \text{ €} * \text{het aantal m}^2$ .

De werken die noodzakelijk zijn alvorens het pand te kunnen gebruiken worden afgetrokken van de huur.

Vervolgens wordt er een vermindering van 10% in mindering gebracht omdat het gebouw niet voldoet aan de normen van een passief gebouw en een vermindering van 30% omdat de gebruikers een vereniging zijn met een sociaal, educatief of cultureel doel.

De huur kan door de gebruiker worden betaald in de vorm van gelijkwaardige diensten die ten bate zijn van de buurt, tot maximaal 50 € per uur activiteit.

#### Artikel 6 : Lasten

De gebruiker moet het bedrag van de kosten met betrekking tot de lasten van het onroerend goed voor zijn rekening nemen, zoals verbruik (water, elektriciteit), kosten in verband met de opening, aansluiting en huur van meters, enz.

De meters moeten worden geopend door en op naam van de gebruiker. Deze naam moet aan het gemeentebestuur worden meegedeeld. Eventuele vergunningen en voorafgaande controles vallen ten laste van de gebruiker. De verbruiksfacturen zullen hem door de leverancier worden toegezonden en hij zal ze moeten betalen.

#### Artikel 7: Onderhoud en verbouwingen

De gebruiker mag geen wijzigingen of verbouwingen in het pand uitvoeren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente en zonder vooraf over alle nodige administratieve toelatingen daartoe te beschikken.

Als de gebruiker desondanks werkzaamheden aan het pand uitvoert zonder de schriftelijke toestemming van de Gemeente, kan de Gemeente eisen dat de gebruiker het pand aan het einde van de overeenkomst in de oorspronkelijke staat herstelt.

In ieder geval, indien de Gemeente het pand wenst te behouden zoals het door de gebruiker is verbouwd, kan hij geen vergoeding, recht of schadeloosstelling eisen van de Gemeente voor de verbouwingen, verbeteringen en verfraaiingen die aan het in gebruik gegeven pand zijn aangebracht.

Deze eerste drie alinea's zijn niet van toepassing op de werkzaamheden die de gebruiker moet uitvoeren om het pand voor gebruik geschikt te maken.

Alle aanpassingen aan het pand die vereist zijn door de toepassing van bestaande of toekomstige voorschriften van de overheid zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker.



De gebruiker verbindt zich ertoe het pand regelmatig te onderhouden en de ruimten in een nette staat te houden. Indien een gedeelte van de ruimten waarop deze overeenkomst betrekking heeft niet regelmatig wordt gebruikt, heeft de gebruiker het recht de toegang tot deze ruimten te blokkeren of te beperken, teneinde het risico van vandalisme of ongevallen te beperken.

Hij dient de distributieleidingen en installaties te beschermen tegen de gevolgen van en schade door vorst; hij dient ervoor te zorgen dat de sanitaire installaties, de leidingen en de afvoerkanalen, de daklijsten en de dakgoten met betrekking tot het in tijdelijk gebruik gegeven pand niet worden geblokkeerd.

De gebruiker moet de Gemeente onverwijld op de hoogte brengen van eventuele gebreken, beschadigingen of belangrijke bedreigingen voor de veiligheid van het pand.

#### Artikel 8 : Bestemming

De gebruiker moet alle nodige maatregelen treffen om de bestemming van het onroerend goed in overeenstemming te brengen met zijn activiteiten.

De gebruiker onthoudt zich ervan in het goed hoofdzakelijk commerciële handelingen te verrichten of enige andere activiteit uit te oefenen die onder de toepassing valt van de Wet op de handelshuur van 30 april 1951.

De gebruiker is verplicht om het gebouw effectief te gebruiken. Deze gebruiksovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en is geen huurovereenkomst die onderworpen is aan de regels van de Ordonnantie van 17 juli 2003 betreffende de Brusselse Huisvestingscode.

#### Artikel 9 : Plaatsbeschrijving

Het pand wordt in tijdelijk gebruik aan de gebruiker gegeven in de staat waarin het zich bevindt, die deze laatste goed kent en die verklaart dat hij het in al zijn details heeft bezocht en onderzocht.

Een plaatsbeschrijving bij intrede (in de vorm van een fotoreportage) wordt door de partijen bij deze overeenkomst tegensprekelijk opgemaakt, zonder dat er tussen hen een hiërarchie bestaat. Indien de partijen niet tot overeenstemming komen, moet een beroep worden gedaan op een onafhankelijke derde en moet, indien nodig, een gerechtsdeskundige worden aangewezen door de vrederechter van het kanton Sint-Jans-Molenbeek.

Bij het einde van de huidige overeenkomst moet de gebruiker het pand achterlaten in de staat waarin hij het bij zijn intrek heeft aangetroffen, rekening houdend met eventuele schade veroorzaakt door normaal gebruik of verval, alsook met eventuele verbeteringen die in overleg met de gemeente zijn aangebracht en die aan het gebouw zijn vastgehecht (bv. een niet-verwijderbare scheidingswand).

Een plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de overeenkomst moet worden opgemaakt onder dezelfde voorwaarden als de plaatsbeschrijving bij intrede.

c. Occupation précaire

Le loyer mensuel est fixé à maximum 2,00 € par m<sup>2</sup> utilisable.  
Ce montant est soumis à une indexation annuelle en janvier.

Le montant du loyer doit rester modéré pour garder le caractère précaire de l'occupation.  
Il sera adapté en fonction de l'objet et de la durée de l'occupation ainsi que de l'état de vétusté général de l'infrastructure.

**3. Appliquer une réduction sur le loyer dans les cas suivants :**

- a. L'infrastructure ne correspond pas aux critères passif ou basse énergie :  
Diminution de 10 % sur le montant du loyer
- b. L'infrastructure sera louée par une association non communale à finalité sociale, culturelle, éducative, ... :  
Diminution de 30 % sur le montant du loyer
- c. L'infrastructure sera louée par une association dont au moins la moitié du conseil d'administration est désignée par l'administration communale ou le CPAS:  
Diminution de 50 % sur le montant du loyer

Les réductions énergie et types d'associations sont cumulatives.

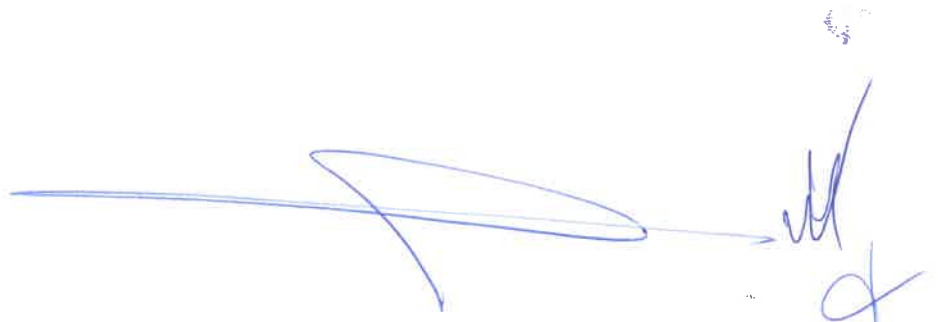
**4. Dans le cas où des investissements sont réalisés par le locataire avant la location (bien en état de gros œuvre fermé et étanche), le loyer est calculé en fonction des investissements réalisés.**

Le loyer mensuel est fixé à 6,00 € par m<sup>2</sup> utilisable.  
Ce montant est soumis à la même indexation annuelle appliquée pour une occupation permanente privative.

De ce montant sont déductibles les réductions reprises au point 3.

L'investissement représente les parachèvements et le mobilier intérieur fixe devenant la propriété de la Commune au terme de la convention.

La diminution du loyer n'est plus effective dès que le total de l'investissement est atteint.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a large loop and a vertical stroke, with a smaller signature below it.

NOTE EXPLICATIVE DE LA METHODE DE CALCUL DANS LE CADRE DE LA LOCATION D'UNE INFRASTRUCTURE COMMUNALE

Le cadre d'application de la présente note concerne le calcul des loyers hors charge.  
La note est d'application pour les nouveaux baux et le renouvellement des baux existants.

Les baux repris lors d'un achat de bâtiment ne sont pas concernés si le montant calculé par la méthode ici présentée est moins élevé que le montant du loyer du bail repris.

S'il s'agit d'une société commerciale, le prix du marché sera appliqué.

**Méthode :**

**1. Fixer le type d'occupation**

a. Occupation permanente privative

Les occupations permanentes privatives sont celles où l'occupant utilise et gère ses espaces seuls, il n'en perd la jouissance à aucun moment.  
Exemples : espace bureau, crèche, maison de quartier, ...

b. Occupation récurrente

Les occupations récurrentes sont celles où l'occupant utilise ses espaces suivant un horaire hebdomadaire préétabli, il n'en a pas la jouissance complète.  
Exemples : salle de classe, salle de réunion, ...

c. Occupation précaire

Les occupations précaires concernent les infrastructures en attente de la revente du bâtiment ou de travaux de rénovation.

**2. Appliquer le calcul en fonction du type d'occupation**

a. Occupation permanente privative

Le loyer **mensuel** est fixé à 6,00 € par m<sup>2</sup> utilisable.  
Ce montant est soumis à une indexation annuelle en janvier.

b. Occupation récurrente

Le loyer **mensuel** est fixé à 6,00 € par m<sup>2</sup> utilisable.  
Ce montant est soumis à la même indexation annuelle appliquée pour une occupation permanente privative.  
A ce montant s'applique une majoration inversement proportionnelle au nombre d'heures d'occupation par semaine qui se calcule selon la formule suivante :

$$6,00 \text{ €} \times \frac{\text{nouvel indice}^{(*)1}}{166,35^{(*)2}} \times \left( 2 - \frac{\alpha^{(*)3}}{40^{(*)4}} \right) \times \frac{\alpha}{174^{(*)5}} \times \frac{52^{(*)6}}{12^{(*)7}}$$

(\*1) Le nouvel indice sera celui du mois de décembre de l'année précédant l'indexation (dernier « index santé » disponible de l'année de base 1988).

(\*2) « index santé » du mois de décembre 2013 de l'année de base 1988.

(\*3) nombre d'heures d'occupation par semaine.

(\*4) nombre d'heures d'occupation théoriques par semaine.

(\*5) nombre d'heures d'occupation théoriques par mois calculées comme suit :  $[(365-104)/12] \times 8$ ,

365 étant le nombre de jours par an,

104 étant le nombre de jours de weekends par an,

12 étant le nombre de mois par an,

8 étant le nombre d'heures d'occupation théoriques par jour,

(\*6) nombre de semaines par an.

(\*7) nombre de mois par an.

c. Occupation précaire

Le loyer mensuel est fixé à maximum 2,00 € par m<sup>2</sup> utilisable.  
Ce montant est soumis à une indexation annuelle en janvier.

Le montant du loyer doit rester modéré pour garder le caractère précaire de l'occupation.  
Il sera adapté en fonction de l'objet et de la durée de l'occupation ainsi que de l'état de vétusté général de l'infrastructure.

**3. Appliquer une réduction sur le loyer dans les cas suivants :**

- a. L'infrastructure ne correspond pas aux critères passif ou basse énergie :  
Diminution de 10 % sur le montant du loyer
- b. L'infrastructure sera louée par une association non communale à finalité sociale, culturelle, éducative, ... :  
Diminution de 30 % sur le montant du loyer
- c. L'infrastructure sera louée par une association dont au moins la moitié du conseil d'administration est désignée par l'administration communale ou le CPAS:  
Diminution de 50 % sur le montant du loyer

Les réductions énergie et types d'associations sont cumulatives.

**4. Dans le cas où des investissements sont réalisés par le locataire avant la location (bien en état de gros œuvre fermé et étanche), le loyer est calculé en fonction des investissements réalisés.**

Le loyer mensuel est fixé à 6,00 € par m<sup>2</sup> utilisable.  
Ce montant est soumis à la même indexation annuelle appliquée pour une occupation permanente privative.

De ce montant sont déductibles les réductions reprises au point 3.

L'investissement représente les parachèvements et le mobilier intérieur fixe devenant la propriété de la Commune au terme de la convention.

La diminution du loyer n'est plus effective dès que le total de l'investissement est atteint.



NOTE EXPLICATIVE DE LA METHODE DE CALCUL DANS LE CADRE DE LA LOCATION D'UNE  
INFRASTRUCTURE COMMUNALE

Le cadre d'application de la présente note concerne le calcul des loyers hors charge.  
La note est d'application pour les nouveaux baux et le renouvellement des baux existants.

Les baux repris lors d'un achat de bâtiment ne sont pas concernés si le montant calculé par la méthode ici présentée est moins élevé que le montant du loyer du bail repris.

S'il s'agit d'une société commerciale, le prix du marché sera appliqué.

**Méthode :**

**1. Fixer le type d'occupation**

a. Occupation permanente privative

Les occupations permanentes privatives sont celles où l'occupant utilise et gère ses espaces seuls, il n'en perd la jouissance à aucun moment.  
Exemples : espace bureau, crèche, maison de quartier, ...

b. Occupation récurrente

Les occupations récurrentes sont celles où l'occupant utilise ses espaces suivant un horaire hebdomadaire préétabli, il n'en a pas la jouissance complète.  
Exemples : salle de classe, salle de réunion, ...

c. Occupation précaire

Les occupations précaires concernent les infrastructures en attente de la revente du bâtiment ou de travaux de rénovation.

**2. Appliquer le calcul en fonction du type d'occupation**

a. Occupation permanente privative

Le loyer **mensuel** est fixé à 6,00 € par m<sup>2</sup> utilisable.  
Ce montant est soumis à une indexation annuelle en janvier.

b. Occupation récurrente

Le loyer **mensuel** est fixé à 6,00 € par m<sup>2</sup> utilisable.  
Ce montant est soumis à la même indexation annuelle appliquée pour une occupation permanente privative.  
A ce montant s'applique une majoration inversement proportionnelle au nombre d'heures d'occupation par semaine qui se calcule selon la formule suivante :

$$6,00 \text{ €} \times \frac{\text{nouvel indice}^{(*)1}}{166,35^{(*)2}} \times \left( 2 - \frac{\alpha^{(*)3}}{40^{(*)4}} \right) \times \frac{\alpha}{174^{(*)5}} \times \frac{52^{(*)6}}{12^{(*)7}}$$

(\*1) Le nouvel indice sera celui du mois de décembre de l'année précédant l'indexation (dernier « index santé » disponible de l'année de base 1988).

(\*2) « index santé » du mois de décembre 2013 de l'année de base 1988.

(\*3) nombre d'heures d'occupation par semaine.

(\*4) nombre d'heures d'occupation théoriques par semaine.

(\*5) nombre d'heures d'occupation théoriques par mois calculées comme suit : [(365-104)/12] x 8,

365 étant le nombre de jours par an,

104 étant le nombre de jours de weekends par an,

12 étant le nombre de mois par an,

8 étant le nombre d'heures d'occupation théoriques par jour,

(\*6) nombre de semaines par an.

(\*7) nombre de mois par an.



#### Artikel 10: Taksen en belastingen

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, die door de Staat, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeente of enige andere openbare overheid op het goed worden geheven of zullen worden geheven, en die verband houden met het gebruik van het goed, komen ten laste van de gebruiker, in verhouding tot de duur van het tijdelijk gebruik.

De onroerende voorheffing komt ten laste van de Gemeente.

#### Artikel 11: Vroegtijdige beëindiging

Elke partij heeft het recht deze overeenkomst te allen tijde voortijdig op te zeggen door middel van een aangetekende brief met een opzegtermijn van drie maanden gericht aan de andere partij. De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de kennisgeving is gedaan.

#### Artikel 12 : Bezoekrecht

De gemeente, haar vertegenwoordigers of door de gemeente gemachtigde personen hebben het recht de ruimten te allen tijde te bezoeken, mits de gebruiker ten minste vierentwintig uur van tevoren per e-mail worden gewaarschuwd.

De gebruikers kunnen geen schadevergoeding eisen voor elke noodzakelijke tussenkomst van de gemeente in de ruimten.

#### Artikel 13: Inlichtingen

De gebruikers zijn verplicht de Gemeente rechtstreeks schriftelijk op de hoogte te brengen van iedere wijziging in de statuten of ondertekenaars bij de vereniging

De gemeentelijke contactdienst waarmee de gebruikers moeten communiceren is de Financiële, Administratieve en Socio-Economische Dienst van het Departement van Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling. De Gemeente moet de gebruiker onverwijld op de hoogte brengen van elke wijziging in de gemeentelijke contactdienst.

#### Artikel 14: Toekenning van bevoegdheden

Elk geschil met betrekking tot de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst en de gevolgen ervan zal uitsluitend worden beslecht door de Rechtbanken van het Gerechtelijk Arrondissement Brussel.

\*  
\*\*



Gedaan te Brussel, op .... 15/02/25 .. 2024.

Elk van de partijen erkent, door ondertekening van dit document, een exemplaar te hebben ontvangen.

**Voor de Gemeente,**

De wnd. Secretaris,



Nathalie VANDEPUT

De afgevaardigde Schepen van  
Openbare werken,

Saliha RAISS



**Voor de gebruiker,**



Henmo Vandevaele  
~~Jozef Wouters~~