



Bijlage: voorbeeld
lastgevingscontract en
contract bezetting ter
bede voor actief
leegstandsbeleid



de profploeg

kernversterking
met de steun van Vlaio

Auteurs: Toon Dirckx - Coördinator van de Profploeg – Senior Consultant Quares

Dries Dams - Senior Consultant Quares

Joris De Pauw – Advocaat LAND-advocaten

Jannick Poets – Advocate JPPL

Contact: toon.dirckx@quares.be

0472/660.272

Voorbeeld lastgevingscontract

Dit voorbeeld van een lastgevingscontract wordt door de VZW Broeilab (Vilvoorde) gebruikt om eigenaars van leegstaande panden te laten samenwerken met de leegstandsbeheerder Broielab. De in fluo geel aangeduide delen van het contract moet u aanpassen aan uw lokale context.

OVEREENKOMST LASTGEVING

Tussen de ondergetekenden enerzijds:

.....

Contactgegevens:

E-mail:

Telefoon:

Rekeningnummer:

Hierna de « *lastgever* » genoemd;

En anderzijds:

[naam leegstandsbeheer of naam gemeente], met maatschappelijke zetel te [adres], KBO [nummer], rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer **XXX** en haar penningmeester, de heer **XXX**

Hierna de « *de leegstandsbeheerder* » genoemd;

Elke partij afzonderlijk wordt hierna “*de Partij*” genoemd en beide partijen samen worden hierna “*Partijen*” genoemd.

Gelet op hetgeen voorafgaat:

De LEEGSTANDSBEHEERDER is een vereniging zonder winstoogmerk. Zij beheert een aantal onroerende goederen die, samen met een aantal ondersteunende diensten, voor een korte periode ter beschikking worden gesteld aan (startende) ondernemers die via het fenomeen van de ‘pop-up stores’ of ‘- restaurants’ een platform aangeboden krijgen om hun businessconcept uit te proberen of aan kunstenaars die hun werken willen tentoonstellen.

Na deze korte periode kunnen deze (startende) ondernemers kiezen om een handelshuurcontract aan te gaan op locatie of verhuizen naar een andere eigen locatie.

De lastgever is eigenaar van het onroerend goed gelegen te :

.....

volgens titel ten kadaster gekend als :

(hierna genaamd “*het Onroerend Goed*”).

De lastgever is bereid het Onroerend Goed ter beschikking te stellen in het kader van voormeld project en het Onroerend Goed met het oog hierop te laten beheren door **LEEGSTANDSBEHEERDER**, om op die wijze in aanmerking te komen voor een vrijstelling van de leegstandsheffing.

Wordt overeengekomen als volgt:

1. Voorwerp

1.1. De lastgever geeft LEEGSTANDSBEHEERDER, die uitdrukkelijk aanvaardt, de volmacht en het recht om in zijn naam en voor zijn rekening met betrekking tot het Onroerend Goed, de volgende handelingen te verrichten:

- Overeenkomsten van bezetting ter bedde, waarvan de tekst in bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht, af te sluiten met een persoon naar keuze; **DE LEEGSTANDSBEHEERDER** heeft het recht wijzigingen door te voeren aan de overeenkomsten van bezetting ter bedde t.a.v. de tekst zoals vervat als bijlage 1, overeen te komen met de bezetter, mits uitdrukkelijke, voorafgaandelijke toestemming van de lastgever;
- Alle handelingen stellen die verband houden met de bezetting ter bedde van het Onroerend Goed en meer bepaald alle rechten in hoofde van de lastgever krachtens de afgesloten overeenkomst tot bezetting ter bedde in naam en voor rekening van deze laatste uitoefenen en alle plichten in hoofde van de bezetter in naam en voor rekening van de lastgever als ter beschikkingsteller afdwingen, waaronder, zonder dat deze opsomming limitatief is: het opvragen van de waarborg en de aanpassingen hieraan; het aanmanen en in gebreke stellen van bezetters om hun verplichtingen na te komen; het opvolgen en innen van betalingen van kosten en lasten verschuldigd door de bezetter en hieromtrent kwijting te verlenen; een desgevallende provisie vragen aan de bezetters voor kosten, lasten; het opmaken of laten opmaken van in- of uitgaande plaatsbeschrijvingen alsmede het bepalen of laten bepalen van de eventuele huurschade; het opzeggen van de overeenkomst, het ontbinden van de overeenkomst wegens wanprestatie ten laste van de bezetter; het goed –of afkeuren van beoogde veranderingswerken na voorafgaandelijk het akkoord van de lastgever bekomen te hebben; het vorderen van schadevergoeding; het instellen van een vordering in rechte, het afsluiten van een dading;
- Het Onroerend Goed en de installaties op geregelde tijdstippen te bezoeken;
- Op te treden ten aanzien van de overheid en de lastgever te vertegenwoordigen in alle handelingen die verband houden met de rechten en plichten van de lastgever ten aanzien van de overheid in het kader van deze overeenkomst, onder meer met het oog op het opstellen, opvragen en verstrekken van documenten;

1.2. De Partijen vestigen er de aandacht op dat het onderhavige mandaat werd opgesteld om door **DE LEEGSTANDSBEHEERDER** te worden voorgelegd aan eventuele derden tegenover wie hij bewijs dient te leveren van zijn opdracht.

1.3. De lastgever geeft **DE LEEGSTANDSBEHEERDER**, zoals hierboven reeds vermeld, het recht om overeenkomsten bezetting ter bedde af te sluiten met derden, onder strikte voorwaarden dat deze derden het Onroerend Goed aanwenden als handelszaak met expliciete uitsluiting van:

- nachtactiviteiten
- het houden of organiseren van weddenschappen.

2. Duur

2.1. Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van haar ondertekening voor een duur gelijk aan de totale duur van de overeenkomsten van bezetting ter bedde met betrekking tot het Onroerend Goed. Dit betekent dat deze overeenkomst van onbepaalde duur is en door elke van beide Partijen kan worden opgezegd met in acht name van een opzegtermijn van één maand gelet evenwel dat van zodra tijdens de duur van deze overeenkomst, een overeenkomst van bezetting ter bedde m.b.t. het Onroerend Goed in werking is getreden, deze overeenkomst door geen van beide Partijen kan beëindigd worden tijdens de duur van de betrokken overeenkomst van bezetting ter bedde m.b.t. het Onroerend Goed. Indien dus de lastgeving door één van beide Partijen wordt opgezegd tijdens de duur van een overeenkomst tot bezetting ter bedde, wordt de opzegtermijn van één maand voor zoveel als nodig verlengd tot de dag waarop de overeenkomst tot bezetting ter bedde een einde neemt. De lastgever kan de lastgeving niet herroepen aangezien de lastgeving ook in zijn voordeel werd aangegaan.

2.2. Binnen de week nadat deze overeenkomst, om welke reden ook, een einde heeft genomen, geeft **DE LEEGSTANDSBEHEERDER** het origineel ondertekend exemplaar van deze overeenkomst terug aan de lastgever, die zal aftekenen voor ontvangst.

3. Kosteloze lastgeving

3.1. De lastgeving is kosteloos. De lastgever ontvangt wel een vergoeding wanneer het onroerend goed bezet wordt als gevolg van een bezetting ter bedde-overeenkomst dewelke afgesloten werd door **DE LEEGSTANDSBEHEERDER VZW** en een derde partij. Deze vergoeding hangt af van de grootte van het bezette onroerend goed.

Onderstaande tabel geeft de vergoedingen per maand weer volgens oppervlakte:

Oppervlakte	Bezettingsvergoeding
0-50 m ²	300 EUR
50-100m ²	400 EUR
100-200m ²	500 EUR
>200m ²	Specifiek te bepalen

De lastgever ontvangt deze vergoeding enkel gedurende de looptijd van de overeenkomst van bezetting ter bedde voor het onroerend goed.

Concreet wordt voor dit Onroerend Goed de vergoeding vastgelegd op EUR.

4. Specifieke rechten en verplichtingen

4.1. De lastgever garandeert dat van bij de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst en tijdens de volledige duur van de overeenkomst tot bezetting ter bedde, het Onroerend Goed voorzien is van een installatie voor de verdeling van stadswater, van elektriciteit en van gas en dat hiervoor de vereiste overeenkomsten / abonnementen m.b.t. verdeling van stadswater, van elektriciteit en van gas werden afgesloten en worden nageleefd zodat de bezetter van het Onroerend Goed vervolgens op eigen kosten kan beschikken over stadswater, elektriciteit en gas.

4.2. De lastgever garandeert dat hij op het ogenblik van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst, bij een verzekeringsmaatschappij van de Belgische markt een brandverzekeringpolis m.b.t. het Onroerend Goed heeft afgesloten om zich te dekken tegen de brandrisico's, ontploffing, waterschade, elektriciteitsrisico's, glasbreuk en vandalisme, met alle bijkomende waarborgen, daarin begrepen de onbruikbaarheid van onroerende goederen en het verhaal van derden, voor bedragen die voldoende hoog en geïndexeerd zijn. De lastgever zal deze verzekering aanhouden tijdens de volledige duur van de overeenkomst tot bezetting ter bedde. Dit contract dient zijn aansprakelijkheid als eigenaar, die voortvloeit uit het burgerlijk wetboek, alsook zijn aansprakelijkheid die hij tegenover derden zou kunnen oplopen, te waarborgen.

4.3. De lastgever erkent dat hij gebonden is door alle verplichtingen in hoofde van DE LEEGSTANDSBEHEERDER zoals vermeld in de overeenkomst tot bezetting ter bedde van het Onroerend Goed waarvan steeds een kopie bezorgd wordt aan de lastgever en garandeert dat hij deze verplichtingen zal naleven ten aanzien van elke bezetter met wie voormelde overeenkomst tot bezetting ter bedde wordt afgesloten.

4.4. Telkens DE LEEGSTANDSBEHEERDER in naam en voor rekening van de lastgever een overeenkomst tot bezetting ter bedde van het Onroerend Goed afsluit met een bezetter, zal hij de lastgever hiervan een kopie overmaken.

4.5. De lastgever zal de uitoefening van zijn rechten onder de afgesloten overeenkomst tot bezetting ter bedde van het Onroerend Goed zo veel als mogelijk laten plaatsvinden via DE LEEGSTANDSBEHEERDER. Meer bepaald zal hij:

- DE LEEGSTANDSBEHEERDER inlichten over alle materiële handelingen die de lastgever stelt onder de afgesloten overeenkomst tot bezetting ter bedde van het Onroerend Goed (zoals daar zijn herstellingen);
- voor alle rechtshandelingen die de lastgever wenst te stellen onder de afgesloten overeenkomst tot bezetting ter bedde van het Onroerend Goed (zoals daar zijn het opzeggen van de overeenkomst), opdracht geven aan DE LEEGSTANDSBEHEERDER om ze in zijn naam en voor zijn rekening te stellen;
- DE LEEGSTANDSBEHEERDER onmiddellijk inlichten over alle rechtshandelingen die de bezetter stelt onder de afgesloten overeenkomst tot bezetting ter bedde van het Onroerend Goed.

4.6. Onderhavige overeenkomst kan overgedragen worden door de lastgever, die vrij is het Onroerend Goed te verkopen of anderszins over te dragen aan elke persoon van zijn keuze.

4.7. DE LEEGSTANDSBEHEERDER heeft het recht de inhoud van deze overeenkomst aan derden mee te delen om het bestaan van de lastgeving te kunnen aantonen.

5. Aansprakelijkheid

5.1. Het wordt expliciet overeengekomen dat DE LEEGSTANDSBEHEERDER, in het kader van de verbintenissen dewelke hij bij wege van deze overeenkomst aangaat, zich verbindt overeenkomstig de criteria van de middelenverbintenissen naar Belgisch recht en slechts aansprakelijk is voor zijn opzettelijke fouten of voor de opzettelijke fouten van de personen vermeld in artikel 5.2 van deze overeenkomst.

5.2. In geval van overmacht of van een voorval dat voor DE LEEGSTANDSBEHEERDER redelijkerwijze een beletsel uitmaakt voor de uitvoering van zijn verbintenissen en dat niet aan hem toerekenbaar is, behoudt DE LEEGSTANDSBEHEERDER zich respectievelijk het recht voor de uitvoering van zijn verplichtingen op te schorten of de overeenkomst met onmiddellijk effect, van rechtswege en zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst, te beëindigen bij aangetekende kennisgeving aan de lastgever zonder dat DE LEEGSTANDSBEHEERDER de onvoorzienbaarheid van deze situatie dient te bewijzen en zonder tot schadevergoeding gehouden te zijn. Onder overmacht wordt o.m. verstaan oorlog, oproer, staking, blokkade, en dit alles zowel bij DE LEEGSTANDSBEHEERDER als bij andere betrokken derden.

6. Bijzondere voorwaarden

6.1. Ingeval één der bepalingen van deze overeenkomst nietig of niet-afdwingbaar is, blijven de andere bepalingen onverkort van toepassing en afdwingbaar. Partijen verbinden zich ertoe alles te doen wat in hun macht ligt om de nietige of niet-afdwingbare bepalingen te vervangen door geldige en afdwingbare bepalingen die in de grootst mogelijke mate hetzelfde resultaat opleveren als de Partijen wilden bereiken met de nietig of niet-afdwingbare bepalingen. De verplichtingen onder de nietige of niet-afdwingbare bepalingen worden opgeschort in afwachting van voornoemde vervanging.

6.2. De inhoud van deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd middels een door beide Partijen ondertekend geschrift.

6.3. Indien er meerdere lastgevers zijn, zijn deze solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere gehouden tot alle verplichtingen in hoofde van de lastgever uit hoofde van deze overeenkomst.

6.4. De Nederlandstalige versie van de overeenkomst is de enige versie die bindende kracht heeft tussen de Partijen. In geval van verschillen in de interpretatie of de tekst, heeft de Nederlandstalige versie voorrang boven de Franstalige versie die enkel ter informatieve titel wordt weergegeven.

6.5. Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

6.6. De Nederlandstalige rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Brussel zijn exclusief bevoegd om kennis te nemen van alle geschillen betreffende de interpretatie en uitvoering van deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt te Vilvoorde op datum van in evenveel exemplaren als er ondertekenaars met een onderscheiden belang zijn en één exemplaar voor de registratie. Elke Partij verklaart één exemplaar ontvangen te hebben.

De lastgever
(naam invullen),

Voor DE LEEGSTANDSBEHEERDER VZW,

Ward Van Criekeinghe,

Voorzitter

Matthias Moyaert,
Penningmeester

Matthias
Moyaert,
Penningmeester

Voorbeeldcontract bezetting ter bede

Het contract van de bezetting ter bede wordt afgesloten tussen de handelaar en de leegstandsbeheerder nadat de eigenaar zijn pand ten laste van de leegstandsbeheerder;

CONTRACT BEZETTING TER BEDE

Tussen de ondergetekenden enerzijds:

De terbeschikkingsteller:

DE LEEGSTANDSBEHEERDER VZW, met maatschappelijke zetel te [adres invullen], KBO [nummer invoegen], rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, de [naam] en penningmeester [naam invoegen], in de hoedanigheid van lasthebber van, deze laatste hierna de lastgever genoemd, overeenkomstig het mandaat waarvan een kopie is gehecht aan deze overeenkomst als Bijlage 1,

Hierna de « *DE LEEGSTANDSBEHEERDER* » genoemd;

En anderzijds:

De bezetter:

Bedrijfsnaam + vorm:.....

met maatschappelijke zetel te

KBO-nummer:

alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

OFWEL

Naam & voornaam: :.....

Met rijksregisternummer:,

Wonende te

Contactgegevens:

E-mail:

Telefoon:

Hierna de « *bezetter* » genoemd;

Elke partij afzonderlijk wordt hierna “*de Partij*” genoemd en beide partijen samen worden hierna “*Partijen*” genoemd.

Gelet op hetgeen voorafgaat:

DE LEEGSTANDSBEHEERDER is een vereniging zonder winstoogmerk. Als vereniging zonder winstoogmerk beheert zij een aantal onroerende goederen die, samen met een aantal ondersteunende diensten, voor een korte periode ter beschikking worden gesteld aan (startende) ondernemers die via het fenomeen van de ‘pop-up stores’ of ‘- restaurants’ een platform aangeboden krijgen om hun businessconcept uit te proberen.

Na deze korte periode kunnen deze (startende) ondernemers hun eigen weg gaan op deze (mits een akkoord wordt afgesloten met de lastgever van DE LEEGSTANDSBEHEERDER) of een andere, eigen locatie.

Wordt overeengekomen als volgt:

1. Voorwerp

1. DE LEEGSTANDSBEHEERDER stelt ter beschikking aan de bezetter, die aanvaardt, het onroerend goed gelegen te

bestaande uit:

1.2. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat onderhavige overeenkomst niet wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur.

1.3. Het goed wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt (en die zal worden vastgesteld in de op te maken plaatsbeschrijving – 9), volledig gekend door de bezetter, die geen specifiekere beschrijving nodig heeft en die verklaart het te hebben bezichtigd. De bezetter aanvaardt de huidige staat van het pand zoals deze zich voordoet en zal uit dien hoofde geen enkele vordering kunnen stellen lastens DE LEEGSTANDSBEHEERDER.

2. Bestemming, afstand en onderterbeschikkingstelling

2.1. Het goed wordt ter beschikking gesteld met hoofdzakelijk volgende bestemming :

.....

2.2. Elke andere bestemming is volledig uitgesloten en verboden. Deze bestemming zal niet mogen gewijzigd worden zonder de voorafgaande geschreven toestemming van DE LEEGSTANDSBEHEERDER, die dergelijke wijziging zonder motivering mag weigeren.

2.3. De bezetter zal deze bestemming evenmin verwaarlozen, zo zal de bezetter de uitbating niet stopzetten en ten alle tijde het ter beschikking gestelde goed toegankelijk houden voor het publiek op de gangbare dagen en uren. Om te bepalen wat gangbare dagen en uren zijn zal gekeken worden naar vergelijkbare handelsactiviteiten van andere handelaren in de omgeving. Hierbij zal de bezetter zijn openingsuren duidelijk zichtbaar aanbrengen voor de consument.

De bezetter zal het ter beschikking gestelde goed op zijn minst toegankelijk houden voor het publiek op iedere donderdag, vrijdag en zaterdag van 10u tot 18u, met uitzondering van wettelijke feestdagen.

2.4. De bezetter draagt zorg voor het bekomen van alle noodzakelijke vergunningen met het oog op de exploitatie van zijn handelszaak. Het al dan niet verkrijgen van eender welke vergunning nodig voor voornoemde bestemming is volledig voor risico van de bezetter.

2.5. De bezetter heeft niet het recht huidige overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen / af te staan aan derden, noch het geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, tenzij mits de voorafgaande uitdrukkelijke geschreven toestemming van DE LEEGSTANDSBEHEERDER (nadat hij het voorafgaandelijk akkoord van zijn lastgever heeft bekomen).

3. Duur

3.1. Deze overeenkomst is afgesloten voor een bepaalde duur van twaalf (12) maanden, met ingang van *aanvullen*, om van rechtswege te eindigen op datum van *aanvullen*. Beide Partijen komen overeen dat gedurende de eerste drie (3) maanden van deze overeenkomst er geen opzeg mogelijk is. Na het verstrijken van deze periode kan elk van beide Partijen opzeggen per aangetekend schrijven aan de andere Partij met inachtnaam van een opzegtermijn van één (1) maand op straffe van nietigheid van de gegeven opzeg. De overeenkomst kan m.a.w. ten vroegste na het verstrijken van de eerste drie (3) maanden worden opgezegd en heeft dus een minimale duur van vier (4) maanden.

4. Bezettingsvergoeding

4.1. De bezettingsvergoeding bedraagt [aanvullen] Euro per maand. Per begonnen maand is de volledige bezettingsvergoeding verschuldigd, telkens ten laatste op de laatste dag van de maand voordien te betalen op **BEXX XXXX XXXX XXXX (REKENINGNUMMER LEEGSTANDSBEHEERDER)**.

Er wordt geen enkele garantie gegeven over een bepaalde duur van de bezetting behoudens wat bepaald is in artikel 3.1.

4.2. De bezettingsvergoeding wordt met een bedrag van 80 Euro per maand verhoogd tot het moment dat de starter een begeleidingstraject voor startende ondernemers heeft afgerond. **Dit kan bij Go For Business van UNIZO of de begeleiding van Starterslabo of andere vergelijkbare trajecten.** Zodra een bewijs van voltooiing kan worden voorgelegd vervalt deze verhoging en kan tot 3 maanden terug deze verhoging gec recupereerd worden, vanaf de maand waarin bewijs werd voorgelegd.

5. Specifieke rechten en verplichtingen

5.1. De bezetter heeft **niet het recht** in de bedoelde goederen zijn maatschappelijke zetel te vestigen en gevestigd te houden. Noch hij heeft het recht dit adres als zijn postadres te gebruiken en de post te ontvangen.

5.2. De bezetter zal een startersbegeleidingstraject volgen. Dit kan bij een organisatie naar keuze, maar het te volgen traject dient wel goedgekeurd zijn door DE LEEGSTANDSBEHEERDER. De bezetter zal dit traject, dewelke een minimale looptijd heeft van 6 weken, ten laatste voltooien binnen de 90 kalenderdagen te tellen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst. Kan de bezetter na deze termijn geen geldig bewijs voorleggen waaruit blijkt dat hij/zij het traject heeft voltooid, dan zal de bijkomende vergoeding, zoals bepaald in punt 4.2., verschuldigd blijven.

5.3. De bezetter kan in geen geval verzaken aan de diensten en rechten die hem onder toepassing van deze overeenkomst en/of van het begeleidingproject van DE LEEGSTANDSBEHEERDER in het algemeen, worden verleend.

5.4. De bezetter erkent en stemt ermee in dat DE LEEGSTANDSBEHEERDER alle rechten in hoofde van de lastgever in naam en voor rekening van deze laatste mag uitoefenen en alle plichten in hoofde van de bezetter in naam en voor rekening van de lastgever mag afdwingen, hierin begrepen zonder dat deze opsomming limitatief is: het opzeggen van de overeenkomst, het ontbinden van de overeenkomst wegens wanprestatie ten laste van de bezetter, het ondertekenen van de plaatsbeschrijving van intrede, het innen van de lasten, het innen van de waarborg, het goed –of afkeuren van beoogde veranderingswerken (nadat hij het voorafgaandelijk akkoord van zijn lastgever heeft bekomen), het vorderen van schadevergoeding, het instellen van een vordering in rechte, het afsluiten van een dading. Alle rechtshandelingen die de bezetter wil stellen ten aanzien van de lastgever zal hij stellen via DE LEEGSTANDSBEHEERDER.

5.5. Onderhavige overeenkomst kan overgedragen worden door de lastgever van DE LEEGSTANDSBEHEERDER, die vrij is dit goed te verkopen of anderszins over te dragen aan elke persoon van zijn keuze.

5.6. DE LEEGSTANDSBEHEERDER heeft het recht, onder voorbehoud van schadevergoeding, de overeenkomst met onmiddellijk effect, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, noch rechterlijke tussenkomst, te beëindigen bij aangetekende kennisgeving aan de bezetter: **(1)** wanneer de bezetter een bepaling van de overeenkomst schendt en deze tekortkoming – voor zover voor herstel vatbaar – niet hersteld heeft binnen de vijftien (15) dagen volgend op de aangetekende ingebrekestelling uitgaande van DE LEEGSTANDSBEHEERDER; **(2)** in geval van de gedeeltelijke of totale stopzetting van de activiteit, de insolventie van de bezetter, het beslag gelegd op de goederen van de bezetter of indien de bezetter de eenvoudige intentie uit de boeken neer te leggen, of om een dergelijk uitstel van betaling te verzoeken of om dergelijke procedure in te stellen; **(3)** in geval van een strafprocedure ingesteld ten laste van de bezetter of ten laste van een feitelijke bestuurder of een bestuurder in rechte van de bezetter die kan leiden tot een veroordeling tot een correctionele of criminele straf; **(4)** in geval van een situatie van overmacht in hoofde van de bezetter die een duur van één maand overschrijdt.

6. Individuele lasten

6.1. De bezetter verbindt er zich toe vanaf de ingenottreding alle vergoedingen te dragen die verschuldigd zouden zijn voor het abonnement en verbruik van water, gas, elektriciteit, telefoon, internet enz. met inbegrip van de kosten en waarborgen van plaatsing, onderhoud en huur van meters en andere toestellen. De meters voor stadswater, elektriciteit en, indien aanwezig, gas zijn ten laste van de lastgever.

7. Belastingen

7.1. Alle belastingen of taksen die geheven worden, nu of in de toekomst, op het ter beschikking gestelde goed enkel en alleen met betrekking tot dit goed als zijnde onroerend goed en niet als gevolg van de eventuele functie van het goed of activiteit uitgeoefend in dit goed, worden door de lastgever gedragen.

7.2. Alle belastingen of taksen die geheven worden op het ter beschikking gestelde goed als gevolg van de uitoefening van de activiteiten van de bezetter, zullen door de bezetter gedragen worden.

8. Gemene lasten

8.1. De bezetter zal zijn deel kwijten van de gemene lasten van het gebouw zoals deze zullen berekend worden door DE LEEGSTANDSBEHEERDER. De gemene lasten omvatten alle kosten van verbruik en onderhoud betreffende het gebouw en meer in het bijzonder, zonder dat deze opsomming beperkend is: het verbruik van water, gas, elektriciteit en brandstof, de kosten van onderhoud van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, van verlichting en van andere apparatuur, de lonen, verzekeringen en sociale lasten van het personeel, dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen.

8.2. De gemene lasten bedragen *aanvullen* euro / maand (forfaitair bedrag) en is maandelijks betaalbaar, voor het begin van de maand waarop de ter beschikking stelling betrekking heeft. Behoudens andere onderrichtingen van DE LEEGSTANDSBEHEERDER dienen de lasten gestort op de rekening nr. BEXX XXXX XXXX XXXX (REKENINGNUMMER LEEGSTANDSBEHEERDER), ten name van DE LEEGSTANDSBEHEERDER.

8.3. Bij niet-betaling van de gemene lasten op de voorafgaande vervaldag brengt het invorderbare bedrag van rechtswege moratoire interesten gelijk aan één procent (1 %) per maand, te rekenen van de vervaldatum van de termijn tot aan de dag van de betaling en dit, zonder voorafgaande ingebrekestelling. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

9. Plaatsbeschrijving

9.1. De Partijen zullen bij het begin en op het einde der terbeschikkingstelling op tegenspraak, minstens na uitnodiging door één van de Partijen, overgaan tot het opmaken van een omstandige plaatsbeschrijving.

9.2. De plaatsbeschrijving wordt door een in overleg benoemde deskundige opgemaakt, waarbij de honoraria van de deskundige door de bezetter zullen gedragen worden.

9.3. Indien in de ter beschikking gestelde plaatsen – mits voorafgaandelijk akkoord van DE LEEGSTANDSBEHEERDER (die voorafgaandelijk het akkoord van zijn lastgever heeft bekomen), wijzigingen worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke Partij eisen dat op tegenspraak en op kosten van de bezetter een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

9.4. De bezetter verbindt zich ertoe het pand slechts te betrekken na overlegging van de tegensprekelijk plaatsbeschrijving van intrede aan DE LEEGSTANDSBEHEERDER.

9.5. De bezetter verbindt zich ertoe het pand in dezelfde staat achter te laten zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving van intrede ter beschikking van DE LEEGSTANDSBEHEERDER te stellen op het einde van de ter beschikking stelling, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of normale slijtage is tenietgegaan of beschadigd (evenwel onverminderd hetgeen bepaald is in de artikelen 10.1, 10.2 en 10.3) en onder voorbehoud van hetgeen bepaald is in artikel 11 van deze overeenkomst.

10. Onderhoud en herstellingen

10.1. De bezetter is gehouden het ter beschikking gestelde goed in goede staat te onderhouden en als een goed huisvader te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te mogen veranderen. De bezetter moet op doelmatige wijze toezicht houden op het ter beschikking gestelde goed. In het bijzonder dient de bezetter de etalageruimtes en de voor het publiek toegankelijke plaatsen proper te houden, minstens d.m.v. een wekelijkse reiniging met water en zeep.

10.2. De bezetter moet alle herstellingen die krachtens de wet, de gebruiken of de overeenkomst ten laste van de bezetter zijn, onmiddellijk en op zijn kosten uitvoeren, ook die welke door abnormaal gebruik of overmacht noodzakelijk zijn geworden. De bezetter staat eveneens in voor het onderhoud, de herstelling van de apparatuur en de hulpmiddelen, die zich in het gebouw bevinden.

10.3. Ter verduidelijking en zonder dat enige hiernavolgende opsomming als beperkend kan aanzien worden, zullen de meest voorkomende verplichtingen van de bezetter ondermeer de volgende zijn, de bezetter zal op zijn kosten, volgende verplichtingen op zich nemen, zelfs als dit alles nodig is geworden door een fout van derden, een beslissing van overheidswege, toeval of overmacht of abnormaal en onvakkundig gebruik:

- alle onderhoud en herstel van vloerbekleding, behang- en schilderwerk binnenshuis, van alle sluitwerk (m.i.v. deuren, sloten en sleutels), rolluiken, ruiten en spiegels (gelet dat datgene dat niet kan hersteld worden zoals een gebroken ruit, dient vervangen te worden);
- alle onderhoud en herstel van verlichtingstoestellen –en armaturen, elektrische apparaten, sanitaire installaties alsook luchtings-, en gasinstallaties;
- alle gas- en waterleidingen in goede staat onderhouden en tegen bevriezing beveiligen;
- zich met het toezicht, onderhoud en herstellingen van de verwarmingsinstallatie (ketel, brander, leidingen, radiatoren, enz.) gelasten. Minstens ieder jaar zal de bezetter een bevoegde firma laten overgaan tot het nazicht, het reinigen en instellen van die installatie, alsook tot de nodige herstellingen en vernieuwingen overgaan;
- alle kranen, afwateringen en aflopen (waaronder de dakgoten en hun afloop) onderhouden en reinigen zodat ze niet verstopt raken en ontstoppen en herstellen waar nodig;

10.4. Indien de bezetter mocht nalaten de te zijne laste vallende werken uit te voeren binnen een maand na een ingebrekestelling vanwege DE LEEGSTANDSBEHEERDER, zal deze laatste het recht hebben deze

zelf te doen uitvoeren door derden op kosten en voor rekening van de bezetter. Dit geldt ook bij het beëindigen van de ter beschikking stelling en zelfs nadat de bezetter het ter beschikking gestelde goed zou hebben verlaten, ongeacht de schadevergoeding die DE LEEGSTANDSBEHEERDER het recht heeft te vorderen wegens de onbruikbaarheid van het ter beschikking gestelde tijdens de volledige duur van de reiniging en de herstellingen.

10.5. De bezetter verbindt er zich toe op het einde van de overeenkomst, wanneer of hoe deze ook zal zijn of tussenkomen, het ter beschikking gestelde goed in propere staat achter te laten en alle vuil en afval volledig weg te ruimen. Bij gebreke hieraan zal DE LEEGSTANDSBEHEERDER gerechtigd zijn de opruimings- en reinigingskosten aan te rekenen aan de bezetter op de wijze die het meest gepast voorkomt.

10.6. Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van DE LEEGSTANDSBEHEERDER is het aan de bezetter verboden om dieren in het ter beschikking gestelde goed pand te laten verblijven.

10.7. DE LEEGSTANDSBEHEERDER is slechts gehouden grove herstellingen, die expliciet in artikel 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek opgesomd worden, uit te voeren

10.8. De bezetter verbindt zich ertoe DE LEEGSTANDSBEHEERDER onmiddellijk op de hoogte te stellen van elke schade aan het ter beschikking gestelde goed en van elke herstelling ten laste van DE LEEGSTANDSBEHEERDER die nodig zou blijken. In afwachting van betreffende herstelling zal de bezetter alle nodige maatregelen nemen om het ter beschikking gestelde goed in stand te houden en de uitbreiding van de schade te voorkomen. De kosten van voormelde maatregelen zijn ten laste van DE LEEGSTANDSBEHEERDER (evenwel onverminderd hetgeen bepaald is in de artikelen 10.1, 10.2 en 10.3). Bij niet-naleving van deze verbintenis is de bezetter persoonlijk aansprakelijk voor alle uitbreidingen van schade aan het ter beschikking gestelde goed.

10.9. Het is DE LEEGSTANDSBEHEERDER toegelaten tijdens de overeenkomst alle herstellingen uit te voeren die hij noodzakelijk zouden achten. De bezetter zal de uitvoering van dergelijke werken, ook al duren deze langer dan veertig (40) dagen, moeten dulden. Hij zal uit dien hoofde geen schadevergoeding kunnen vragen.

10.10. Behalve door zijn fout kan DE LEEGSTANDSBEHEERDER in geen enkel geval verantwoordelijk gesteld worden, wat ook de oorzaak moge zijn, voor hinder, schade, afwijkingen, onderbrekingen, enz... die zich in de dienstverlening aan het gebouw, de installaties van water, elektriciteit en verwarming of andere technische installaties ten dienste van het gebouw zouden kunnen voordoen, waardoor de bezetter ervan afziet elke schadevergoeding van DE LEEGSTANDSBEHEERDER te eisen.

10.11. De bezetter verklaart zonder voorbehoud af te zien van elk beroep tegen DE LEEGSTANDSBEHEERDER namelijk uit hoofde van artikel 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, en kan van hem geen schadevergoeding eisen.

11. Veranderingswerken

11.1. Het is de bezetter slechts toegelaten eender welke werken / verbouwingen aan het ter beschikking gestelde goed uit te voeren mits de voorafgaande schriftelijke toestemming van DE LEEGSTANDSBEHEERDER (nadat deze het voorafgaand akkoord van zijn lastgever heeft bekomen). Bij zijn verzoek om toestemming voor de uitvoering van de werken dient de bezetter de plannen en bestekken met betrekking tot de geplande werken voor te leggen aan DE LEEGSTANDSBEHEERDER.

11.2. Mits de voorafgaande schriftelijke instemming zoals vermeld in artikel 11.1, is het de bezetter toegelaten op zijn kosten de betrokken werken uit te voeren of te laten uitvoeren mits daardoor noch de veiligheid, noch de gezondheid, noch de esthetische waarde van de gebouwen in het gedrang komen. De bezetter mag geen enkel werk waarvoor, volgens de op dat ogenblik vigerende regelgeving, een vergunning vereist is, uitvoeren vooraleer hij over de voorgeschreven vergunningen beschikt.

11.3. Bij het einde van de terbeschikkingstelling zal DE LEEGSTANDSBEHEERDER (nadat deze het voorafgaand akkoord van zijn lastgever heeft bekomen) de keuze hebben om ofwel de betrokken werken te behouden zodat zij zonder vergoeding eigendom worden van de lastgever van DE LEEGSTANDSBEHEERDER, ofwel hun verwijdering en herstel in de oorspronkelijke toestand op kosten van de bezetter te vragen.

11.4. Werken die noodzakelijk worden ingevolge de behoeften, of beroepsbezigheden van de bezetter en, in voorkomend geval, ingevolge huidige of toekomstige overheidsbeslissingen, zoals – ten exemplatieve titel – met betrekking tot de brandveiligheid, vallen ten laste van de bezetter. Ook op deze werken zijn de bepalingen van dit artikel 11 van toepassing.

11.5. DE LEEGSTANDSBEHEERDER is gerechtigd de onmiddellijke afbraak en/of verwijdering te vorderen van de door de bezetter zonder toestemming van DE LEEGSTANDSBEHEERDER uitgevoerde werken en/of van de werken die in strijd met de andere, hierboven vermelde voorwaarden werden uitgevoerd. DE LEEGSTANDSBEHEERDER richt daartoe een aangetekende ingebrekestelling aan de bezetter. Indien deze laatste verzuimt of weigert om binnen de twee (2) weken na de ingebrekestelling over te gaan tot de gevraagde afbraak of verwijdering, is DE LEEGSTANDSBEHEERDER gerechtigd hiertoe zelf, op kosten van de bezetter, over te gaan.

12. Verzekeringen

12.1. Wat het ter beschikking gestelde goed betreft, is de bezetter er toe gehouden om bij een door DE LEEGSTANDSBEHEERDER aanvaarde maatschappij van de Belgische markt een brandverzekeringsspolis af te sluiten om zich te dekken tegen de brandrisico's, ontploffing, waterschade, elektriciteitsrisico's, glasbreuk en vandalisme, met alle bijkomende waarborgen, daarin begrepen de onbruikbaarheid van onroerende goederen en het verhaal van derden, voor bedragen die voldoende hoog en geïndexeerd zijn.

Dit contract dient zijn aansprakelijkheid als bezetter, die voortvloeit uit het burgerlijk wetboek, alsook zijn aansprakelijkheid die hij tegenover derden zou kunnen oplopen, te waarborgen.

12.2. Wat de hierna omschreven inhoud van de ter beschikking gestelde lokalen betreft is de bezetter gehouden bij een verzekeringsmaatschappij van de Belgische markt, aanvaard door DE LEEGSTANDSBEHEERDER, een verzekeringspolis af te sluiten om deze te waarborgen tegen de brandrisico's, ontploffing, implosie, blikseminslag, neerstorten van vliegtuigen, aanraking door een voertuig te land, waterschade, glasbreuk, elektriciteitsrisico's, storm en hagel, en alle bijkomende waarborgen, onder meer blussingskosten, reddings- en behoudskosten, opruimings- en afbraakkosten en het verhaal van derden. Onder inhoud moet verstaan worden onder andere het meubilair, het materiaal, de koopwaar, de inrichting (hier inbegrepen de onroerende goederen door hun bestemming of blijvend gebonden aan het erf krachtens de artikels 524 en 525 van het burgerlijk wetboek), waarvan de bezetter eigenaar,

bezetter of houder is, in welke hoedanigheid ook (hier inbegrepen de goederen die aan derden of aan DE LEEGSTANDSBEHEERDER toebehoren).

12.3. De bezetter is er eveneens toe gehouden een verzekering af te sluiten om zijn burgerlijke aansprakelijkheid te waarborgen, inbegrepen de aansprakelijkheid zonder fout, voortvloeiend uit alle bepalingen van het Belgisch recht, in het kader van zijn exploitatie en alles wat hiermee gepaard gaat, voor zijn eigen daad en voor de daad van personen voor wie hij verantwoordelijk is, voor het bedoelde gebouw in het onderhavige contract, voor de voorwerpen en dieren, die hij in welke hoedanigheid ook, onder zijn bewaking heeft. Elke overeenkomst omschreven door de bezetter dient de afstand van verhaal op DE LEEGSTANDSBEHEERDER en de eigenaar te bevatten.

12.4. De bezetter verbindt zich ertoe het pand slechts te betrekken na overlegging van het bewijs van deze verzekeringen aan DE LEEGSTANDSBEHEERDER. De bezetter verbindt er zich toe om op het eerste verzoek van DE LEEGSTANDSBEHEERDER, aan de verzoeker het bewijs van deze verzekeringen te leveren.

12.5. De verplichtingen die uit de hierboven aangehaalde punten voortvloeien, ontslaan de bezetter er niet van om als een goede huisvader alle verzekeringen te onderschrijven, al dan niet door de wet opgelegd, die onontbeerlijk zijn om zijn verbintenissen, zijn uitbating en zijn goederen te waarborgen.

12.6. De bezetter verbindt er zich in het bijzonder toe volgende voorschriften op het vlak van de brandpreventie in acht te nemen: de plaatsing van brandblusapparaten van een erkende merk is verplicht à rato van minstens een eenheid per 150 m² op elk niveau toegankelijk voor het publiek. Zij worden geplaatst op een gemakkelijk bereikbare en goed zichtbare plaats. De bezetter zal deze toestellen minstens éénmaal per jaar, op zijn kosten, laten onderhouden door een erkende firma.

13. Onteigening

13.1. Ingeval van onteigening, zal de bezetter van de onteigenende overheid geen vergoeding vorderen die, in gelijk welke mate de vergoeding die aan DE LEEGSTANDSBEHEERDER toekomt, zou verminderen.

13.2. De bezetter verzaakt tevens aan alle verhaal tegenover DE LEEGSTANDSBEHEERDER.

14. Waarborg

14.1. Tot waarborg van zijn aangegane verbintenissen wordt door de bezetter een waarborg gestort gelijk aan drie (3) maal de overeengekomen maandelijkse bezettingsvergoeding, bij een erkende bankinstelling of op de waarborgrekening van DE LEEGSTANDSBEHEERDER vzw. De bezetter verbindt zich ertoe het pand slechts te betrekken na overlegging van het bewijs van deze waarborg aan DE LEEGSTANDSBEHEERDER. Op verzoek van DE LEEGSTANDSBEHEERDER zal de bezetter tevens het bewijs van de waarborg voorleggen.

14.2. Over de waarborgsom, inclusief in voorkomend geval de gekapitaliseerde rente, kan alleen worden beschikt volgens een geschreven akkoord tussen bezetter en DE LEEGSTANDSBEHEERDER of volgens een definitief geworden rechterlijke beslissing die niet meer vatbaar is voor hoger beroep.

15. Bezoekuren op het einde of bij verkoop

15.1. In geval het ter beschikking gestelde goed te koop wordt gesteld en eveneens gedurende elke termijn van opzegging, is de bezetter verplicht de mogelijke gegadigden toe te laten tot de bezichtiging van het ter beschikking gestelde goed ten minste twee dagen in de week, gedurende 3 uren in de namiddag, en het aanbrenge van minstens 2 plakbrieven te gedogen. Deze dagen en uren worden na gemeen overleg door de partijen vastgelegd.

16. Intuitu personae karakter

16.1. Deze overeenkomst neemt, gelet op het intuitu personae karakter van deze overeenkomst in hoofde van de bezetter, van rechtswege een einde door ontbinding of vereffening van de bezetter of indien de bezetter failliet / in staat van onvermogen wordt verklaard.

16.2. Deze overeenkomst is, gelet op het intuïtu personae karakter van de bezetter, niet overdraagbaar aan derden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van DE LEEGSTANDSBEHEERDER.

17. Reclame

17.1. Reclame aan de buitenzijde, wat deze ook moge zijn, zal slechts door de bezetter kunnen geplaatst worden na voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van DE LEEGSTANDSBEHEERDER die zijn toestemming niet mag weigeren zonder gegronde redenen, en onder voorwaarde dat de basisakte en algemeen reglement van mede-eigendom, voor zover van toepassing, dit toelaat.

17.2. DE LEEGSTANDSBEHEERDER kan zijn akkoord afhankelijk stellen van de eerbiediging door de bezetter van de verplichtingen m.b.t. onder meer de grootte, plaatsing, bevestigingsmiddelen van de voorziene reclame evenals alle voorwaarden die door om het even welke bevoegde instantie zouden vereist zijn, alsmede de voorwaarden van de basisakte en algemeen reglement van mede-eigendom, voor zover van toepassing.

17.3. De bezetter zal instaan voor het bekomen van de nodige vergunningen die eventueel vereist zijn. DE LEEGSTANDSBEHEERDER kan hieromtrent geen enkele garantie geven.

17.4. Bovendien kan de bezetter, in geval van akkoord van DE LEEGSTANDSBEHEERDER, de reclame slechtst plaatsen of laten plaatsen na het aantonen, door het voorleggen van een verzekeringspolis, van de afstand van verhaal op DE LEEGSTANDSBEHEERDER bij ongeval.

18. Bijzondere voorwaarden

18.1. Ingeval één der bepalingen van deze overeenkomst nietig of niet-afdwingbaar is, blijven de andere bepalingen onverkort van toepassing en afdwingbaar. Partijen verbinden zich ertoe alles te doen wat in

hun macht ligt om de nietige of niet-afdwingbare bepalingen te vervangen door geldige en afdwingbare bepalingen die in de grootst mogelijke mate hetzelfde resultaat opleveren als de partijen wilden bereiken met de nietige of niet-afdwingbare bepalingen. De verplichtingen onder de nietige of niet-afdwingbare bepalingen worden opgeschort in afwachting van voornoemde vervanging.

18.2. De inhoud van deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd middels een door beide Partijen ondertekend geschrift.

18.3. Indien er meerdere bezetters zijn, zijn deze solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere gehouden tot alle verplichtingen in hoofde van de bezetter uit hoofde van deze overeenkomst.

18.4. De bezetter zal de overeenkomst op zijn kosten laten registreren.

18.5. Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Aldus opgemaakt te Vilvoorde op datum vanin evenveel exemplaren als er ondertekenaars met een onderscheiden belang zijn en één exemplaar voor de registratie. Elke Partij verklaart één exemplaar ontvangen te hebben.

de bezetter, Voor DE LEEGSTANDSBEHEERDER VZW,

(naam aanvullen),

Voorzitter

Penningmeester

handtekening