

Artikel 11.

De kopers verbinden er zich toe, van heden af en voor de toekomst zowel voor zichzelf als voor hun eventuele rechtverkrijgenden :

- a) bovenvermelde erfdienstbaarheden, van stedenbouwkundige en esthetische aard, te eerbiedigen;
- b) de andere ten laste van het verkochte goed gevestigde erfdienstbaarheden te eerbiedigen, onder meer diegenen welke betrekking hebben op waterleidingen, riolen, telefoon, energieleidingen, televisie- en radio-distributie en andere soortgelijke diensten;
- c) de onderhouds- en buitenschilderwerken uit te voeren waartoe de verkopende vennootschap beslist heeft en dit volgens de door haar verstrekte richtlijnen, onder haar toezicht en op de door haar bepaalde tijdstippen, of deze werken te laten uitvoeren door de verkopende vennootschap zelf, na daartoe te zijn aangemaand per eenvoudige ter post aangetekende brief die gedurende vijftien dagen zonder gevolg zou zijn gebleven;
- d) het snoeien en het periodieke onderhoud van de afsluitingen rond het verkochte goed evenals van de bomen, boompjes, struiken en grasperken in de stroken van achteruitbouw aan de straatkant of terzijde uitsluitend te laten verrichten door toedoen en/of volgens de beslissingen van de verkopende vennootschap en dit alles op kosten van de koper.

Artikel 12.

De kopers zien bovendien uitdrukkelijk en definitief af van het recht bomen, jonge boompjes en heesters te doen vellen of snoeien welke geplant zijn op het verworven perceel grond, of op de grens van dit perceel en van het openbaar domein, of nog op de grens van belendende eigendommen of die zich zouden bevinden op andermans eigendom (van derden, van de verkopende vennootschap, staat of gemeente) op minder dan 2 meter afstand van het verworven goed, aangezien de in de wijk bestaande of aangelegde beplantingen, de architectonische opvatting van het geheel, de inplanting van de gebouwen en het uiterlijk aspect ervan, de tint van de gebruikte verf en van de aangewende materialen per definitie en door bestemming een tweevoudige urbanistische en esthetische erfdienstbaarheid uitmaken opgelegd in het algemeen belang ter bescherming en verfraaiing van het leefmilieu.

V. BEDING VAN NIET VERKOOP - VERBINTENIS VAN PERSOONLIJKE BEWONING

Artikel 13.

Gedurende een termijn van twintig jaar ingaande bij de ondertekening van de authentieke akte, houdende verkoop van het goed, ontzeggen de verwervers zich het recht het bedoelde goed geheel of gedeeltelijk te verkopen met zakelijke rechten te bezwaren, te verhuren of op enigerlei wijze ter beschikking te stellen van derden, al dan niet familieleden of verwanten, zonder daartoe vooraf schriftelijke machtiging bekomen te hebben van de verkoper terzake handelend in overeenstemming met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Het is de kopers derhalve gedurende dezelfde periode ook verboden het goed met hypotheek te bezwaren tenzij met het akkoord en onder de voorwaarden door de verkoper, in overeenstemming met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting bepaald. Dit verbod geldt evenwel niet voor de hypotheken genomen tot waarborg van de leningen bij het verlijden van de verkoopakte aangegaan, uitsluitend bestemd tot financiering van de aankoop van bewust onroerend goed en dit zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 15, 1° hieronder.

In geval van overlijden van één der echtgenoten blijft de overlevende samen met de rechtverkrijgende(n) van de overledene verder gehouden tot het naleven van de aangegane verbintenissen.

Artikel 14.

De kopers gaan bovendien elk afzonderlijk hoofdelijk en solidair de verbintenis aan het verworven goed gedurende diezelfde periode van twintig jaar samen persoonlijk te bewonen als vaste woonplaats, er hun domicilie gevestigd te houden, er geen andere personen te huisvesten dan de leden van hun gezin en eventueel zekere andere personen, al dan niet familieleden of verwanten, indien de verkoper met de toestemming van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting daarmede zijn instemming zou betuigen.

Artikel 15.

Ten einde de bij bovenvermelde artikels aangegane verbintenissen in alle gevallen te kunnen naleven gaan de kopers vanaf heden en voor de toekomst tegenover de verkoper volgende uitdrukkelijke verbintenissen aan, waartoe zij ook hun rechtverkrijgenden verplichten :

- 1) de hypothecaire of andere schulden, die zij met het oog op de betaling van de aankoopprijs, de verfraaiing of verbetering van het goed of om enige andere reden zouden aangegaan hebben en waarmede het goed zou belast zijn of belast kunnen worden, regelmatig te betalen, zowel in kapitaal als in interest, ten einde alle onroerend beslag en elke verkoop bij gedwongen ten uitvoerlegging te vermijden;
- 2) bij vereffening der goederengemeenschap ingevolge ontbinding van het huwelijk door echtscheiding of ingevolge gerechtelijke scheiding van goederen of indien het hen om enige andere reden dan het overlijden onmogelijk zou zijn het goed nog verder samen te bewonen, zich wat de verkoop, de verhuring of ter beschikking stelling van het goed aan derden betreft, in alles te schikken naar de beslissingen die terzake door de verkoper zouden genomen worden in uitvoering van de desbetreffende bepalingen, vermeld in titel VI van onderhavig bestek.

- Achtske rol -
S.

VI. NIET-NALEIVING VAN DE CONTRACTUELE BEPALINGEN - STRAFMAATREGELEN

Artikel 16.

Aangezien de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen, vervat in onderhavig bestek NM/V.75 en de bijzondere voorwaarden van verkoop vermeld in de authentieke akte van verkoop verband houden met het karakter « intuitu personæ » dat de verkoper van een sociale woning in hoofde van de kopers kenmerkt, is het vereist dat de verkoper te allen tijde over de mogelijkheid zou beschikken de overtredingen ervan daadwerkelijk te bestraffen.

- a) Gedurende een termijn van 5 jaar, ingaande daags na het verlijden van de authentieke akte houdende verkoop van het goed zal de verkoper derhalve kunnen gebruik maken van het beding van wederinkoop.
- b) Gedurende een termijn van 20 jaar, ingaande op dezelfde datum, is hem bovendien de mogelijkheid geboden, zonder afbreuk te doen aan andere middelen waarover hij contractueel beschikt, de verkoop van rechtswege nietig te doen verklaren — en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling — in geval van niet naleving door de kopers van enig voorschrift, voorwaarde, beding of bepaling in onderhavig bestek NM/V.75 of in de authentieke akte houdende verkoop vervat.
- c) Daarenboven geniet de verkoper jegens de kopers, zonder enige beperking in duur en in alle omstandigheden, een recht van voorkoop dat kan uitgeoefend worden afgezien van elke contractuele sanctie die zou genomen worden in geval er tot de verkoop zou overgegaan worden vóór het verstrijken van de hierboven gestelde termijnen.

A. Beding van wederinkoop.

Artikel 17.

Gedurende een termijn van 5 jaar, ingaande daags na het verlijden van de akte houdende verkoop van het goed, heeft de verkoper, op grond van de artikels 1659 en volgende van het burgerlijk wetboek, het recht dit verkochte goed terug in haar patrimonium op te nemen bij toepassing van het beding van wederinkoop, waardoor de verkoop « ab initio » vernietigd wordt en het bedoelde goed geacht wordt nooit het patrimonium van de verkoper te hebben verlaten.

Artikel 18.

De verkoper verbindt er zich toe slechts gebruik te maken van zijn kontraktueel bedongen recht van wederinkoop indien het zou blijken dat de kopers :

1. de door hen bij deze, zowel persoonlijke hoofdelijke als solidair en ondeelbaar aangegane verbintenissen niet naleven;
2. afgezien van het geval dat een van beide echtgenoten zou overlijden, naar een toestand evolueren die het hen onmogelijk of quasi onmogelijk maakt het verworven goeder verder samen te bewonen of in eigendom te behouden.

De verkoper behoudt zich het recht voor, in akkoord met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, soeverein te oordelen nopens de opportuniteit van de uitoefening van zijn recht van wederinkoop.

Het recht van wederinkoop kan ook uitgeoefend worden tegen de personen die vóór het verstrijken van de gestelde termijn, het onroerend goed, hetzij uit de hand, hetzij openbaar, zowel bij vrijwillige of gedwongen verkoop zouden verworven hebben en dit gedurende de periode die nog blijft te lopen om de termijn van vijf jaar te voleindigen.

Artikel 19.

Het recht van wederinkoop kan echter ook uitgeoefend worden indien daartoe bij gemeen akkoord tussen verkoper en kopers zou besloten worden zonder dat het in dat geval vereist is dat er een specifieke inbreuk op de aangegane verbintenissen of opgelegde verbodsbepalingen zou gepleegd zijn.

B. Niettoewijzing van de verkoop - Ontbindende voorwaarde - Betaling van een meerprijs bij wijze van schadevergoeding.

Artikel 20.

In geval van niet-uitvoering of niet-naleving door de kopers van enige in onderhavig bestek of in de authentieke akte houdende verkoop opgenomen beschikking, voorwaarde of beding zal de verkoop, zonder afbreuk te doen aan de andere kontraktuele rechtsmiddelen waarover de verkoper beschikt, van rechtswege nietig kunnen verklaard worden en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Het recht de ontbindende voorwaarde in te roepen is de verkoper voorbehouden gedurende een termijn van twintig jaar eveneens ingaande daags na het verlijden van de authentieke akte houdende verkoop tenzij wat betreft de inbreuken op zijn recht van voorkoop in welk geval het recht de ontbindende voorwaarde in te roepen niet in de tijd beperkt is.

Artikel 21.

In dezelfde omstandigheden als bepaald in artikel 20 hierboven zal de verkoper bovendien gedurende eenzelfde periode, voor zover hij geen gebruik maakt of niet meer kan maken van zijn recht van wederinkoop en ook de nietigheid van de overeenkomst niet wenst in te roepen, gerechtigd zijn de onmiddellijke betaling te eisen, bij wijze van schadevergoeding, van een som die principieel minimaal 25 % en maximaal 100 % van de oorspronkelijke verkoopprijs bedraagt naar gelang van de waarde van het onroerend goed zoals die op de dag van de toepassing van bedoeld strafbeding zal blijken uit een schatting opgemaakt door de ontvanger der registratie,

op verzoek van de verkoper en dit onverminderd het recht voor de verkoper en voor de andere eigenaars van de wijk eventueel de verdere naleving van de bestaande erfdienstbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.

VII. RECHT VAN VOORKOOP - MODALITEITEN VAN UITOEFENING

Artikel 22.

Bovendien zal de verkoper te allen tijde, zonder beperking van duur en zonder afbreuk te doen aan de andere contractuele penalisaties, een recht van voorkoop kunnen uitoefenen indien bedoeld onroerend goed, om welke reden ook uit de hand of openbaar zou verkocht worden door de huidige kopers of door hun rechtverkrijgenden. Dit recht van voorkoop is aan de verkoper voorbehouden ten einde hem in de mogelijkheid te stellen een met de financiële tussenkomst van de gemeenschap opgetrokken woning in de sector van de sociale huisvesting te behouden.

De uitoefening van dit recht, niet geregeld zijnde door het Burgerlijk Wetboek, zal op grond van volgende kontraktuele beschikkingen geschieden :

A. Verkoop uit de hand.

- a) De kopers mogen het onroerend goed niet uit de hand aan derden verkopen zonder vooraf aan de verkoper de gelegenheid te hebben gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen.

Te dien einde zullen zij hem bij een ter post aangetekend schrijven kennis geven van de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder zij bereid zijn bedoeld onroerend goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod voor verkoop.

- b) De verkoper beschikt over een termijn van 30 werkdagen — lopende vanaf de postdatum van kennisgeving — om een eventuele aanvaarding van het aanbod aan de aanbieders te notificeren bij een ter post aangetekend schrijven. Deze notificatie heeft voor gevolg dat de verkoop, overeenkomstig artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek, tussen partijen voltrokken is zodra de aanvaarding door de verkoper ter kennis is gekomen van de aanbieders.

- c) Indien de verkoper het aanbod binnen de gestelde termijn niet aanvaardt, mogen de aanbieders bedoeld onroerend goed niet uit de hand voor een lagere prijs of onder gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder uitdrukkelijke en voorafgaande instemming van de verkoper.

Indien na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod, het goed niet aan een derde verkocht werd, moet, bij eventuele verkoop, een nieuw aanbod aan de verkoper in deze gedaan worden.

De verkoper (in de akte waarvan onderhavig bestek deel uitmaakt de kopers genoemd) moet binnen de maand na de registratie bij een ter post aangetekend schrijven aan de maatschappij-verkoopster een attest oversturen opgemaakt door de notaris die de akte heeft verleden, attest waarin de prijs en de voorwaarden van de verkoop vermeld staan.

B. Openbare verkoop.

- a) Bij openbare verkoop is de verkoper gehouden ten minste 15 dagen tevoren aan de oorspronkelijke verkoper in deze kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

- b) Bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing zal door de instrumenterende notaris in het openbaar de vraag gesteld worden of de oorspronkelijke verkoper zijn recht van voorkoop wil uitoefenen voor de laatst geboden prijs.

- c) In geval van negatief antwoord, afwezigheid of stilzwijgen van de oorspronkelijke verkoper, wordt de verkoop voortgezet.

- d) In geval het eigendom terug openbaar wordt opgeroepen ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, dient eenzelfde kennisgeving als in a) hierboven 8 dagen tevoren aan de oorspronkelijke verkoper te worden betekend en dient eenzelfde vraag als in b) hierboven hem in het openbaar vóór de toewijzing gesteld te worden.

C. In-de-plaatsstelling en schadevergoeding.

Ingeval van verkoop uit de hand of openbaar met miskenning van de rechten van voorkoop van de oorspronkelijke verkoper — of zonder zijn uitdrukkelijke instemming — heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 % van de verkoopprijs.

Wat de in-de-plaatsstelling betreft dient de eis door de oorspronkelijke verkoper ingesteld te worden én tegen de verkoper (oorspronkelijke koper) én tegen de nieuwe koper, en die eis zal slechts ontvankelijk zijn na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

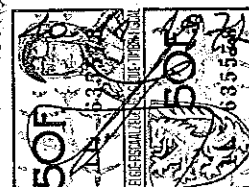
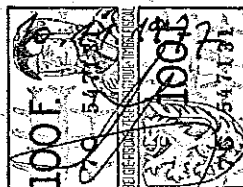
De in-de-plaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald.

Hij is slechts gehouden voor de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot naasting en in-de-plaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van toewijzing en bij verkoop uit de hand door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van die verkoop aan de oorspronkelijke verkoper indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

- Negende rol -
→

VIII. VARIA



Artikel 23.

De kopers verbinden er zich toe het gekochte goed, voor de volledige vervangingswaarde van de gebouwen, tegen brand, bliksem en ontploffingen allerhande te verzekeren bij een Belgische of een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij, de premies regelmatig te betalen en het verzekerd kapitaal regelmatig te laten aanpassen.

Artikel 24.

Indien nieuwe werken van bestrating, aanleg van voetpaden, afsluitingen, leidingen, enz..., enz..., nodig mochten worden geacht door de verkoper zullen de kopers een evenredig deel van de kosten dezer werken moeten ten laste nemen.

De geschillen, welke dienaangaande zouden kunnen rijzen, zullen in de eerste plaats aan de appreciatie van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting voorgelegd worden.

Indien er geen regeling in der minne mogelijk blijkt zal het geschil beslecht worden door de terzake bevoegde rechtbanken.

Artikel 25.

De kopers zijn er eventueel toe gehouden jaarlijks, op een door de verkoper te bepalen tijdstip, hun evenredig aandeel te betalen in de uitgaven welke veroorzaakt worden door of welke rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de oprichting, het beheer en het onderhoud van bestaande of tot stand te brengen gemeenschappelijke voorzieningen evenals met de oprichting, het beheer en het onderhoud van bestaande of aan te leggen gedeelten welke voor gemeenschappelijk gebruik worden ten dienste gesteld van de eigenaars van goederen welke van de vennootschap voortkomen of van huurders van goederen die steeds eigendom gebleven zijn van voornoemde vennootschap en gelegen zijn in dezelfde localiteit, zonder dat het vereist is, dat zij daarom deel uitmaken van dezelfde wijk, zoals parken, wandelwegen, beplantingen, grasperken, wegen, sociale gebouwen, T.V.- en radio-distributie-antennes of -netten, enz..., enz...

Deze opsomming is louter exemplatief.

Het evenredig aandeel, waarvan sprake in voorgaande alinea, zal door de kopers aan de verkoper betaald worden binnen de maand na er toe uitgenodigd te zijn. Indien die uitnodiging meer dan een maand zonder gevolg blijft, kan het verschuldigd bedrag, na ingebrekestelling bij een ter post-aangetekend schrijven, met 10 % verhoogd worden bij wijze van forfaitaire vergoeding en dit onafgezien van de verdere onkosten van vervolging.

Tot waarborg van de regelmatige betaling van hun evenredig aandeel zullen de kopers bovendien bij het verlijden der authentieke akte in handen van de verkoper een som van 2.500 F consigneren, zonder dat hun daarop interest zal verschuldigd zijn.

Deze som kan, naar gelang van de stijging van het prijsindexcijfer bij consumptie van het Rijk, door de verkoper verhoogd worden tot een bedrag overeenstemmend met het jaarlijks evenredig aandeel door de kopers te betalen. Bovendien zal, bij eventuele latere verkoop, om welke reden ook, deze som van 2.500 frank (eventueel verhoogd zoals hierboven bepaald) bij de verkoper op naam van de nieuwe koper renteloos gedeponeerd blijven en dit op grond van de in-de-plaatsstelling, doch deze laatste zal het bewuste bedrag aan de vroegere koper terugbetalen. Dezelfde regeling zal « mutatis mutandis » ook gelden voor alle latere eigendomsoverdrachten van het goed.

Artikel 26.

In geval bij het verlijden van de authentieke akte de aanpassingswerken van de wijk, waar het verkochte goed gelegen is, nog niet volledig zouden uitgevoerd zijn en zo bij de verdeling van de eruit voortvloeiende kosten, de werkelijke kostprijs van het vervreemde goed hoger moest liggen dan de oorspronkelijk vastgestelde verkoopprijs kunnen de kopers ertoe verplicht worden een naar evenredigheid bepaalde bijkomende som te betalen waarvan het bedrag bij het eerste verzoek in handen van de verkoper zal dienen gestort te worden.

Artikel 27.

Alle bepalingen van onderhavig bestek zijn van toepassing op alle verkopen door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen gedaan voor zover er niet van afgeweken wordt in de bijzondere voorwaarden van de akte houdende verkoop.

Een exemplaar van het huidige algemeen bestek zal bij het verlijden van de koopakte na voorlezing aan de kopers overhandigd worden en de akte houdende verkoop zal vermelden dat het algemeen bestek, dat er integraal deel van uitmaakt :

- ofwel gerangschikt werd onder de minuten van notaris te
geregistreerd onder nr. en overgeschreven werd op het Hypotheekkantoor te
boekdeel blz.
- ofwel als bijlage gevoegd is bij de akte en waarvan het integrerend deel uitmaakt, betreffende de verkoop door
dezelfde verkoper van het goed (huis) gelegen Exte. Ruwplaatslaans en die verteden
werd op datum van 3 november 1977 vóór notaris Huan Sainne, te Brussel
geregistreerd onder nr. te en overgeschreven in het kantoor
der hypotheek te onder , boekdeel , blz.

**

Indien dit niet het geval is, wordt onderhavig algemeen bestek « ne varietur » ondertekend door de partijen en de instrumenterende notaris om gehecht te blijven aan en integrerend deel uit te maken van de verkoopakte heden verleden vóór notaris Huan Sainne, te Brussel.

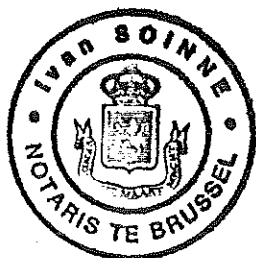
Volgen de handtekeningen

Goedgekeurd de
doorhaling van
vier lijnen.

J.

Geregistreerd te Schaarbeek, 4de kantoor
vijf bladen, met verzendingen, de maand
november 1900 zeventenveertig, boek 14
blad 173, vak 10. Inhoudt Tweehonderd
vijfentwintig Frank (225.-). De inhoudt
(getekend) Loos

Naar gelijkvormige lijkgefte



[Handwritten signature]

-Tiende en laatste rol-

J.

Noarl. nr 8503

Zegel 2166

Loon 2173

Rechten 4344

Overgeschreven te Brussel, 3^e kantoor,

zeventiende november 1900 zeventenveertig

2232 of 7. en ambtshalve

in de naam van de Staat

vierduisend driehonderd zeventenveertig frank

218 De Hypotheekbewaarder, a.

BATET

[Handwritten signature]

KANTOOR
VAN
MR IVAN SOINNE
NOTARIS
TE

1130 - BRUSSEL (HAREN)

Tel. 15 36 21

41 41 81

Houder der minuten van M^r Roger DEKOSTER

1949 - 1987

Akte van 3 november 1974

- Verkoop -

door "Heder Hijn Huis" aan
Mevrouw Willemis

Inschrijving te hernieuwen

vóór