

BESTEK N. M. / V. 75

NATIONALE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

Breydelstraat 12, 1040 BRUSSEL

Burgerlijke vennootschap opgericht onder de vorm van een handelsvennootschap op aandelen en ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel onder nr. 98

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

toepasselijk op de verkoop van volkswoningen en andere gebouwen
toebehorend aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting
of aan de door haar erkende bouwvennootschappen tot nut van het algemeen

ALGEMENE BEDINGEN EN VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

BESTEK N. M. / V. 75

NATIONALE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

Breydelstraat 12, 1040 BRUSSEL

Algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen van toepassing bij elke vervreemding, hetzij door verkoop of door ruiling, zowel in volle eigendom, als in naakte eigendom of in vruchtgebruik, hetzij door vestiging afstand of overdracht van een erfpacht en/of van een recht van opstal, van alle gebouwde onroerende goederen, toebehorend hetzij aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zelf, hetzij aan de door haar erkende bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, al dan niet vervreemd overeenkomstig het door de betrokken maatschappijen nagestreefd maatschappelijk doel en ongeacht de aard of de bestemming van de vervreemde goederen.

- I. Voorafgaande beschikkingen - Verklaring van intentie.
- II. Hypothecaire toestand - Lasten en voorwaarden van de verkoop.
- III. Bestemming van het verkochte goed.
- IV. Erfdienstbaarheden - Stedebouwkundige en esthetische voorschriften.
- V. Beding van niet verkoop - Verbintenis van persoonlijke bewoning.
- VI. Niet naleving van de contractuele bepalingen - Strafmaatregelen.
- VII. Recht van voorkoop - Modaliteiten van uitoefening.
- VIII. Varia.

Bijlage bij de akte houdende vervreemding
van een onroerend goed.

-Merde rol-


I. VOORAFGAANDE BESCHIKKINGEN - VERKLARING VAN INTENTIE

De sociale woningen opgericht of verworven in het raam van de Huisvestingscode (K.B. van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals tot op heden gewijzigd) :

1. door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, instelling van openbaar nut (beheerst door de wet van 16 maart 1954, zoals tot op heden gewijzigd), opgericht op grond van de bepalingen van artikel 1 van de wet van 11 oktober 1919 (thans artikel 10 van de Huisvestingscode);
2. door de Bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen door bovenvermelde Nationale Maatschappij erkend; zijn bestemd om, overeenkomstig het maatschappelijk doel van de betrokken instellingen, verhuurd en/of verkocht te worden aan personen met bescheiden inkomen, die de bij de wet, de koninklijke besluiten of reglementen gestelde voorwaarden vervullen.

Deze specifieke bestemming heeft tot gevolg dat zowel de huurkontrakten als de kontrakten houdende verkoop van bedoelde woningen door bovenvermelde instellingen gesloten, omwille van de hoedanigheid van de huurders of kopers, het karakter hebben van overeenkomsten « intuitu personæ », dit wil zeggen van overeenkomsten met bepaalde personen gesloten uit hoofde van specifieke voorwaarden door hen vervuld.

Zowel de verhuring als de verkoop van bedoelde onroerende goederen geschiedt immers onder voorwaarden, die, wat de te betalen prijs betreft, merkkelijk voordeliger zijn dan die in de private sector voor gelijkaardige goederen gangbaar en zulks ingevolge de staatstussenkomst in de interestlast der geïnvesteerde kapitalen, in de kosten voor de wegenaanleg en nutsvoorzieningen, enz...

Wat meer in het bijzonder de verkoop in volle eigendom van sociale woningen betreft, dient er aangestipt te worden dat de gevraagde prijs de werkelijke tegenwaarde van het goed uitmaakt rekening houdend én met de exclusieve bestemming ervan, waardoor de uitoefening van het eigendomsrecht in zekere zin beperkt wordt, én met de eisen gesteld in hoofde van de kopers die personen met bescheiden inkomen dienen te zijn. Het eigendomsrecht op de sociale woningen slaat én op het perceel grond zoals afgebakend én op de woning zelf zoals opgericht met eventuele aanhorigheden.

De opgelegde bestemming dient geëerbiedigd te worden om te vermijden dat de sociale woningen, gebouwd met de financiële tussenkomst van de gemeenschap, uit speculatieve of andere doeldeinden zouden onttrokken worden aan hun normale bestemming namelijk het huisvesten van personen met bescheiden inkomen.

Een gezonde huisvesting verlenen onderstelt echter meer dan een privatieve woning verschaffen aan een bepaald aantal personen.

Daarom wordt in de woonwijken, gerealiseerd onder de auspiciën van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, steeds meer aandacht en zorg besteed aan de creatie van een aangepast leefmilieu, door een rationele inplanting van de woningen, de aanleg van groenzones, wandelpaden, en dies meer. Bovendien worden de wijken in de mate van het mogelijke steeds meer en meer uitgerust met alle nodige of nuttige gemeenschappelijke diensten en nutsvoorzieningen.

De verkoop van een sociale woning kan derhalve niet beperkt blijven tot het verlenen van een exclusief eigendomsrecht op een bepaald onroerend goed maar dient ook een participatie te omvatten in de gemeenschappelijke diensten, in de gemeenschappelijke gedeelten en in het, ten koste van zoveel inspanningen en met de geldelijke tussenkomst van de gemeenschap, gecreëerd leefmilieu.

Om een evenwicht te vinden tussen de privatieve eigendomsrechten van de kopers van sociale woningen individueel genomen, en het recht op een gezond en aangenaam leefmilieu, waar alle bewoners van een wijk gemeenschappelijk aanspraak kunnen op maken, is het nodig zekere beperkingen op te leggen wat de uitoefening en het genot van het exclusief eigendomsrecht betreft.

De voor alle verkopen van sociale woningen geldende voorschriften bepalen derhalve klaar en duidelijk wat mag en niet mag en welke de strafmaatregelen zijn waaraan de kopers, die al te lichtzinnig zouden omspringen met het naleven van de opgelegde verplichtingen, zich eventueel zouden blootstellen.

Het is de plicht van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de door haar erkende Bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen er voor te waken dat de sociale woningen en hun aanhorigheden niet voortijdig aan hun normale bestemming zouden onttrokken worden en dat het leefmilieu van de sociale woonwijken en verkavelingen zou onaangetaast blijven.

II. HYPOTHECAIRE TOESTAND - LASTEN EN VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Artikel 1.

Het in desbetreffende authentieke akte of onderhandse overhandse overeenkomst, houdende koop-verkoopbelofte, beschreven onroerend goed wordt verkocht :

1. vrij, onbelast en zuiver van alle bevoorrechte of hypothecaire lasten, inschrijvingen en overschrijvingen;
2. zoals het staat en gelegen is en in de staat waarin het zich bevond bij de ingenottreding door de kopers die bovendien uitdrukkelijk verklaren bedoeld onroerend goed grondig te kennen en het in die toestand te willen kopen zonder ooit, om welke reden ook, enige aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding noch op enige vermindering van de in de authentieke verkoopakte vermelde verkoopprijs die een absoluut forfaitair karakter heeft;

3. met alle erfdienstbaarheden, zowel actieve als passieve, zichtbare als onzichtbare, voortdurende als niet voortdurende, die het goed zouden kunnen bezwaren of bevoordelen, met last voor de kopers de voordelen te doen gelden te hunnen bate en zich tegen de nadelen ervan te verweren, alles op hun kosten, risico en gevaar en zonder enig verhaal tegen de verkoper;
4. met overdracht ten bate van de kopers die in de plaats treden van de verkoper van alle rechten en rechtsvorderingen van de verkoper betreffende schade die aan het verkochte goed veroorzaakt werd of nog zou kunnen veroorzaakt worden door in de omgeving gevestigde bedrijven (nijverheid, mijnen, enz...) al dan niet meer in activiteit.

Artikel 2.

Er wordt door de verkoper derhalve geen enkele waarborg gegeven noch wat betreft de staat van de bestaande gebouwen, noch wat betreft de staat of de werking van welke installaties of apparaten ook waarmede bedoelde gebouwen eventueel zouden uitgerust zijn, noch wat betreft de juiste oppervlakte of configuratie van het perceel grond waarop de gebouwen werden ingeplant.

Bovendien zal de verkoper geen enkele vrijwaring noch waarborg verschuldigd zijn, noch wat betreft het ongestoord bezit van het goed noch wat betreft de zichtbare gebreken, die de verkoper zelfs heeft waargenomen of had kunnen waarnemen, noch wat betreft de verborgen gebreken die hij niet gekend heeft.

Op grond van de bepalingen van artikel 1643 van het burgerlijk wetboek zal de verkoper in voorkomend geval alleen dienen in te staan voor de verborgen gebreken waarvan door de kopers zou bewezen worden dat zij hem bij de verkoop bekend waren.

Artikel 3.

Elk verschil in oppervlakte, al bedraagt het meer of minder dan een twintigste, maakt verlies of winst uit voor de kopers zonder dat er uit dien hoofde enige rechtsvordering kan ingesteld worden noch door de kopers noch door de verkoper.

Artikel 4.

Indien ingevolge de uitvoering der wegen- en andere uitrustingswerken of ingevolge moeilijkheden die zich zouden hebben voorgedaan ter gelegenheid van de uitvoering der bouwwerken, de configuratie van het verkochte onroerend goed, zoals het door een gezworen landmeter op verzoek van de verkoper werd opgemeten en afgepaald, niet volledig zou overeenstemmen met vroegere plannen en bescheiden, door de kopers gevisieerd, is alleen het proces-verbaal van opmeting en afpaling rechtsgeldig en kan door de kopers uit dien hoofde geen enkele rechtsvordering ingesteld worden.

Artikel 5.

Vanaf het verlijden der authentieke akte houdende verkoop van het onroerend goed zullen de kopers er de volle eigendom en het genot van hebben en er alle belastingen, taksen en lasten van dragen, alsmede alle verzekeringspremies en retributies allerhande, die er zouden op betrekking hebben.

Zij zullen bovendien in de plaats treden van de verkoper voor alle contracten die door deze laatste zouden kunnen gesloten zijn aangaande zowel het aansluiten op bepaalde gemeenschappelijke leidingen (betreffende bvb. water, gas, electriciteit, T.V.- en radiodistributie, enz...) als het gebruik of verbruik van genoemde goederen en diensten. Wat de eventueel lopende brandverzekeringen betreft zullen de kopers in de plaats van de verkoper treden tenzij zij zouden verkiezen de bestaande polis op te zeggen op eigen risico, kosten en gevaar.

Artikel 6.

De bij de verkoop van het onroerend goed betrokken partijen verklaren en erkennen uitdrukkelijk dat de verkoop geenszins de rechten vermindert die de verkoper-bouwheer in voorkomend geval zou kunnen doen gelden of invoeren ten opzichte van de aannemers en de architecten met wie hij een of meer verbintenissen heeft gesloten voor de oprichting van de gebouwen en voor hun volledige voltooiing evenals voor de aanleg en de uitrusting van de woonwijk waarvan het verkochte onroerend goed deel uitmaakt.

De kopers zullen zich derhalve niet kunnen verzetten noch tegen de voltooiing van de bouwwerken noch tegen de tuinaanleg, de inrichting van de omgeving en de uitvoering van wegen- en andere uitrustingswerken voor gemeenschappelijke diensten en andere, en zullen derhalve nooit uit dien hoofde enige aanspraak op vergoeding kunnen maken.

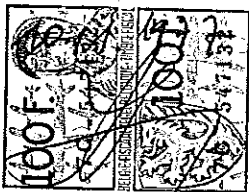
Artikel 7.

Tot en met de eindoplevering van de gebouwen of in voorkomend geval van de werken die een bestanddeel uitmaken van het verkochte onroerende goed is het aan de kopers verboden — tenzij zij er uitdrukkelijk en vooraf toe gemachtigd werden door de verkoper — op enigerlei wijze rechtstreeks tussen te komen bij de in artikel 6 hierboven bedoelde aannemers, leveranciers en/of architecten in verband met de werken die deze laatste voor rekening van de verkoper uitvoeren.

Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de verkoper om hen ter zake voor alles te vertegenwoordigen en stemmen van heden en voor de toekomst uitdrukkelijk in met de beslissingen die de verkoper in de uitoefening van het hem aldus toegekend mandaat zou nemen en met de overeenkomsten die hij in voorkomend geval zou sluiten.

Vanaf de eindoplevering zullen de verkopers van het onroerend goed echter gerechtigd zijn in voorkomend geval tegen de aannemers en de architecten de bepalingen in te roepen van de artikels 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek betreffende de tienjarige verantwoordelijkheid van aannemers en architecten daar zij door de verkoop in de plaats getreden zijn van de verkoper-bouwheer.

Mevendi rol -
[Handwritten signature]

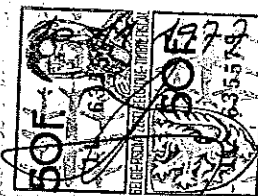


III. BESTEMMING VAN HET VERKOCHE GOED

Artikel 8

Het verkochte onroerende goed maakt deel uit van een geheel van gronden door de verkopers reeds geheel of gedeeltelijk verkaveld of geordend, overeenkomstig zijn maatschappelijk doel in uitvoering van een door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting goedgekeurd programma.

De aldus aangelegde wijk heeft een uitsluitend residentieel karakter en is principieel bestemd om bewoond te worden door personen die de tot het verwerven of het in huur nemen van een sociale woning gestelde voorwaarden vervullen.



IV. ERFDIENSTBAARHEDEN - STEDEBOUWKUNDIGE EN ESTHETISCHE VOORSCHRIFTEN

Artikel 9.

Elk van de percelen van bedoelde woonwijk is, het één ten voordele van het andere, met de hierna vermelde eeuwigdurende erfdienstbaarheden bezwaard en dit zonder onderscheid of zij al dan niet vervreemd werden of in het patrimonium van de verkoper gebleven zijn om verhuurd te worden :

- de gebouwen zijn principieel bestemd om uitsluitend te dienen als woning en moeten derhalve het residentieel karakter dat oorspronkelijk door de verkoper gegeven werd, ongeschonden behouden;
- het goed mag in geen enkel geval, noch geheel noch gedeeltelijk aangewend worden als of dienen tot uitbating van een dranksluiterij, spijshuis of herberg;
- de uitoefening van enigerlei activiteit, die in strijd zou zijn met die opgelegde bestemming of van aard zou zijn om op welke wijze ook afbreuk te doen aan het residentieel karakter van de gebouwen in het bijzonder en van de wijk in het algemeen, is derhalve in en om het verkochte goed verboden;
- er mag derhalve geen enkele wijziging, waarvoor de instemming of toelating van de bevoegde diensten voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening vereist is, aangebracht worden noch aan de bestaande gebouwen, aan of op de bijhorende grond en andere aanhorigheden, noch aan de aanleg en de beplantingen van het gedeelte van de tuin gelegen tussen die gebouwen en/of privatieve tuinen en de openbare weg, tenzij dit zou geschieden overeenkomstig de door de verkoper schriftelijk goedgekeurde plannen en voorschriften voor de ganse wijk of verkaveling opgemaakt door een ontwerper aangesteld door de verkoper.

Het is bovendien verboden op de gebouwen of op enige andere plaats van het goed, een van buiten af zichtbare radio- en/of T.V.-antenne te installeren of te laten installeren tenzij dit uitdrukkelijk door de verkoper zou toegestaan worden bij ontstentenis van elke mogelijkheid tot aansluiting op een gemeenschappelijke radio- en T.V.-antenne of op een commercieel distributienet.

Ten einde de bewoners van de wijk in de mogelijkheid te stellen aan te sluiten op een gemeenschappelijke radio- en/of T.V.-antenne, zal de verkoper, in de mate van het mogelijke en voor zover zulks noodzakelijk blijkt, het nodige doen om de wijk van de vereiste gemeenschappelijke installaties te voorzien of om de aansluiting ervan te verzekeren op een distributienet uitgebaat door derden en dit mits een evenredige tussenkomst wordt betaald door de kopers — en/of huurders, wanneer het huurwoningen betreft — in de onkosten van aanleg, aanpassing, onderhoud en werking die er zouden aan verbonden zijn;

- er mag op geen enkele van buiten af zichtbare plaats in of op het goed enig reklameteken, enig uithangbord of aanplakbrief aangebracht worden van aard om het residentieel karakter van de wijk of de goede verstandhouding onder de bewoners in het gedrang te brengen.

Artikel 10.

Het is de kopers verder verboden zonder uitdrukkelijke toelating van de verkoper :

- enig geveerd buitenoppervlak van de gebouwen in een andere kleur te schilderen dan de kleur van de verf welke oorspronkelijk door toedoen van de verkopende maatschappij werd aangebracht of door haar werd toegelaten of voorgeschreven;
 - de hekjes te verplaatsen, te wijzigen of in een andere kleur te schilderen;
 - de bestaande omheiningen geheel of gedeeltelijk te verwijderen of te wijzigen of er openingen in te maken;
 - iets te planten in de stroken van achteruitbouw, aan de openbare weg of terzijde, tot aan de achteruitbouwwijlinder constructies, wanneer deze stroken van achteruitbouw tussen aan elkaar grenzende percelen niet afgesloten zijn;
 - in de stroken van achteruitbouw andere voetpaden, wegeltjes of doorgangen aan te leggen dan de toegangsweg of de gangen welke door de ontwerper van de wijk zijn tot stand gebracht, bloemen of planten te kweken tussen belendende percelen die niet zijdelings afgesloten zijn;
 - op enigerlei manier het tracé, de schikkingen evenals de breedte van de bestaande toegangswegen of gangen te wijzigen of er bomen, sierplanten of struiken op te planten;
 - in de hoven en tuintjes bomen, heesters of struiken te verwijderen of te verplanten;
 - enige handeling te stellen die van aard is om abnormale burenhinder te verwekken en afbreuk te doen aan de atmosfeer van rust en kalmte die moet heersen in een wijk met residentieel karakter.
- In die omstandigheden is het hun verboden andere dan niet gevaarlijke huisdieren te houden en dan nog op voorwaarde dat er daaruit geen abnormale hinder zou voortvloeien voor de burenen.