

NATIONALE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

Breydelstraat 12

1040 BRUSSEL

Algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen

van toepassing bij de vervreemding van sociale woningen en andere constructies opgericht voor rekening van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zelf of van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen door haar erkend.

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

Bijlage bij de akte houdende vervreemding
van een onroerend goed.

I. VOORAFGAANDE BESCHIKKINGEN.

VERKLARING VAN INTENTIE.

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

1. 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. 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 vervreemd 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 vervreemding van bedoelde woningen door bovenvermelde instellingen gesloten, omwille van de hoedanigheid van de huurders of verwervers, het karakter hebben van overeenkomsten "intuitu personæ" dit wil zeggen van overeenkomsten met bepaalde personen gesloten uit hoofde van bepaalde voorwaarden door hen vervuld.

Zowel de verhuring als de vervreemding 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 staats tussenkomst in de interestlast der geïnvesteerde kapitalen, in de kosten voor de wegeaanleg en nutsvoorzieningen, enz...

Wat meer in het bijzonder de vervreemding 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 verwervers als personen met bescheiden inkomen. 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 doeleinden zouden onttrokken worden aan hun normale bestemming namelijk het huisvesten van personen met bescheiden inkomen.

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

Daarom wordt in de woonwijken en verkavelingen, 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 implantatie 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 vervreemding 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 die gemeenschappelijke diensten, in die 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 private eigendomsrechten van de verwervers 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 vervreemdingen van sociale woningen geldende voorschriften bepalen derhalve klaar en duidelijk wat mag en niet mag en welke de strafmaatregelen zijn waaraan de verwervers, 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 VERVREEMDING.

Artikel 1.

Het in desbetreffende authentieke akte of onderhandse overeenkomst, houdende Koop- Verkoopbelofte, beschreven onroerend goed wordt vervreemd:

- 1) vrij, zuiver en onbelast 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 verwervers die bovendien uitdrukkelijk verklaren bedoeld onroerend goed grondig te kennen en het in die toestand te willen verwerven zonder ooit, om welke reden ook, enige aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding noch op enige vermindering van de in de authentieke vervreemdingsakte 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 verwervers de voordelen te doen gelden te kunnen bate en zich tegen de nadelen ervan te verweren, alles op hun kosten, risico en gevaar en zonder enig verhaal tegen de vervreemder.

Artikel 2.

Er wordt door de vervreemder 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 vervreemder geen enkele vrijwaring noch waarborg verschuldigd zijn, noch wat betreft het ongestoord bezit van het goed noch wat betreft de zichtbare gebreken, die de vervreemder zelf heeft waargenomen of 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 vervreemder in voorkomend geval alleen dienen in te staan voor de verborgen gebreken waarvan door de verwervers zou bewezen worden dat zij hem bij de vervreemding bekend waren.

Artikel 3.

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

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 vervreemde onroerend goed, zoals het door een gezworen landmeter op verzoek van de vervreemder werd opgemeten en afgepaald, niet volledig zou overeenstemmen met vroegere plannen en bescheiden, door de verwervers geviseerd, is alleen het proces-verbaal van opmeting en afpaling rechtsgeldig en kan door de verwervers uit dien hoofde geen enkele rechtsvordering ingesteld worden.

Artikel 5.

Vanaf het verlijden der authentieke akte houdende vervreemding van het onroerend goed zullen de verwervers 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 vervreemder 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 lopende brandverzekeringen betreft zullen de verwervers in de plaats van de vervreemder treden tenzij zij zouden verkieszen de bestaande polis op te zeggen op eigen risico, kosten en gevaar.

Artikel 6.

De bij de vervreemding van het onroerend goed betrokken partijen verklaren en erkennen uitdrukkelijk dat de vervreemding geenszins de rechten vermindert die de vervreemder - bouwheer zou kunnen doen gelden of inroepen 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 vervreemde onroerend goed deel uitmaakt.

De verwervers 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 die een bestanddeel uitmaken van het vervreemd onroerend goed is het aan de verwervers verboden - tenzij zij er uitdrukkelijk en vooraf toe gemachtigd werden door de vervreemder - 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 vervreemder.

Te dien einde geven de verwervers bij deze onherroepelijk volmacht aan de vervreemder om hen ter zake voor alles te vertegenwoordigen.

Vanaf de eindoplevering zullen de verwervers 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.

III. BESTEMMING VAN HET VERVREEMDE GOED.

Artikel 8.

Het vervreemde onroerend goed maakt deel uit van een geheel van gronden door de vervreemder 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 of verkaveling 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 vervreemder gebleven zijn om verhuurd te worden:

- a) de gebouwen zijn principieel bestemd om uitsluitend te dienen als woning en dienen derhalve het residentieel karakter dat oorspronkelijk door de vervreemder gegeven werd, ongeschonden te behouden;
- b) het goed mag in geen enkel geval, noch geheel noch gedeeltelijk aangewend worden als of dienen tot uitbating van een drankslijterij, spijshuis of herberg;
- c) 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 vervreemde goed verboden;
- d) 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 privaatieve tuinen en de openbare weg, tenzij dit zou geschieden overeenkomstig de door de vervreemder schriftelijk goedgekeurde plannen en voorschriften voor de ganse wijk of verkaveling opgemaakt door een ontwerper aangesteld door de vervreemder.
 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 vervreemder 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 vervreemder, 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 verwervers-en/of huurders wanneer het huurwoningen betreft - in de onkosten van aanleg, aanpassing, onderhoud en werking die er zouden aan verbonden zijn;
- e) er mag op geen enkele van buiten af zichtbare plaats in of op het goed enig reclameteken, 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 verwervers verder verboden zonder uitdrukkelijke toelating van de vervreemder.

- a) enig geveerd buitenoppervlak van de gebouwen in een andere kleur te schilderen dan de kleur van de verf welke oorspronkelijk door toedoen van de vervreemdende maatschappij werd aangebracht of door haar werd toegelaten;
- b) de hekjes te verplaatsen, te wijzigen of in een andere kleur te schilderen;
- c) de bestaande omheiningen geheel of gedeeltelijk te verwijderen of te wijzigen of er openingen in te maken;
- d) iets te planten in de stroken van achteruitbouw, aan de openbare weg of terzijde, tot aan de achteruitbouwlijn der constructies, wanneer deze stroken van achteruitbouw tussen aan elkaar grenzende percelen niet afgesloten zijn;
- e) 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;
- f) 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;
- g) in de hoven en tuintjes bomen, heesters of struiken te verwijderen of te verplanten;
- h) 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 voorwaarden dat er daardoor geen abnormale hinder zou uit voortvloeien voor de burenen.

Artikel 11.

De verwervers 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 vervreemde goed gevestigde erfdienstbaarheden te eerbiedigen, onder meer diegenen welke betrekking hebben op waterleidingen, riolen, telefoon, energieleidingen, televisie en radiodistributie en andere soortgelijke diensten;

- c) de onderhouds- en buitenschilderwerken uit te voeren waartoe de 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 vennootschap 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 vreemde 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 vennootschap en dit alles op kosten van de verwarver.

Artikel 12.

De verwervers 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 vennootschap, staat of gemeenten) 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 VERVREEMDING - VERBINTENIS VAN PERSOONLIJKE BEWONING.

Artikel 13.

Gedurende een termijn van twintig jaar, ingaande bij de ondertekening van de authentieke akte, houdende vervreemding van het goed, ontzeggen de verwervers zich het recht het bedoelde goed geheel of gedeeltelijk te vervreemden, 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 vervreemder ter zake handelende in overeenstemming met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Het is de verwervers derhalve gedurende dezelfde periode ook verboden het goed met hypotheek te bezwaren tenzij met het akkoord en onder de voorwaarden door de vervreemder, in overeenstemming met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting bepaald.

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

Artikel 14.

De verwervers gaan bovendien elk afzonderlijk 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 vervreemder met de toestemming van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting daarmede zijn instemming zou betuigen.

Artikel 15.

Ten einde de bij bovenvermelde artikels aangegeane verbintenissen in alle gevallen te kunnen naleven gaan de verwervers vanaf heden en voor de toekomst tegenover de vervreemder 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 rechterlijke 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 voor wat de vervreemding, de verhuring of ter beschikking stelling van het goed aan derden betreft, in alles te schikken naar de beslissingen die terzake door de vervreemder zouden genomen worden in uitvoering van de desbetreffende bepalingen, vermeld in titel VI, van onderhavig bestek.

VI. NIET NALEVING VAN DE CONTRACTUELE BEPALINGEN.

STRAFMAATREGELLEN.

Artikel 16.

Gezien de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen, vervat in onderhavig bestek NM/V 75 of vermeld in de authentieke akte van vervreemding verband houdende met het karakter "intuitu personæ" dat de vervreemding van een sociale woning in hoofde van de verwervers kenmerkt, is het vereist dat de vervreemder te allen tijde over de mogelijkheid zou beschikken de overtredingen ervan daadwerkelijk te bestraffen.

Gedurende een termijn van 5 jaar, ingaande daags na het verlijden van de authentieke akte houdende vervreemding van het goed zal de vervreemder derhalve kunnen gebruik maken van het beding van wederinkoop.

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 reeds beschikt, de vervreemding van rechtswege nietig te doen verklaren - en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling - in geval van niet naleving door de verwervers van enig voorschrift, voorwaarde, beding of bepaling in onderhavig bestek NM/V 75 of in de authentieke akte houdende vervreemding vervat.

Daarenboven geniet de vervreemder, zonder enige beperking in duur, een recht van voorkoop.

A. Beding van wederinkoop.

Artikel 17.

Gedurende een termijn van 5 jaar, ingaande daags na het verlijden van de akte houdende vervreemding van het goed, heeft de vennootschap, op grond van de artikels 1659 en volgende van het burgerlijk wetboek, het recht het vervreemde 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 vervreemder te hebben verlaten.

Artikel 18.

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

1. de door hen bij deze, zowel persoonlijke 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 goed verder samen te bewonen of in eigendom te behouden.

De vervreemder behoudt zich het recht voor, in akkoord met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, daaromtrent soeverein te oordelen.

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 vervreemder en verwervers 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. Nietig verklaring van de vervreemding:

- Betaling van een meerprijs bij wijze van schadevergoeding.

Artikel 20.

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

Dit recht is de vervreemder voorbehouden gedurende een termijn van twintig jaar eveneens ingaande daags na het verlijden van de authentieke akte houdende vervreemding.

Artikel 21.

In dezelfde omstandigheden als bepaald in artikel 20 hierboven zal de vervreemder 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 opge maakt door de ontvanger der registratie, op verzoek van de vervreemder en dit onverminderd het recht voor de vervreemder en voor de andere eigenaars van de wijk eventueel de verdere naleving van de bestaande erfdiensbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.

VII. RECHT VAN VOORKOOP -
MODALITEITEN VAN UITOEFENING.

Artikel 22.

Bovendien zal de vervreemder te allen tijde en zonder beperking van duur, een recht van voorkoop kunnen uitoefenen indien bedoeld onroerend goed, om welke reden ook, uit de hand of openbaar zou vervreemd worden door de huidige verwervers of door hun rechtverkrijgenden.

Dit recht van voorkoop is aan de vervreemder 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) Vervreemding uit de hand.

- a) de verwerver mag het onroerend goed niet uit de hand aan derden vervreemden zonder vooraf aan de vervreemder de gelegenheid te hebben gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen.
 Te dien einde zal hij hem bij een ter post aangetekend schrijven kennis geven van de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder hij bereid is bedoeld onroerend goed te vervreemden.
 Deze kennisgeving geldt als aanbod voor verkoop.
- b) de vervreemder beschikt over een termijn van dertig werkdagen - lopende van af de postdatum van de kennisgeving - om een eventuele aanvaarding van het aanbod aan belanghebbende oorspronkelijke verwerver te notifiëren 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 vervreemder ter kennis is gekomen van de oorspronkelijke verwerver.

- c) indien de vervreemder het aanbod binnen de gestelde termijn niet aanvaardt mag de oorspronkelijke verwerver bedoeld oeroverend goed niet uit de hand voor een lagere prijs of onder gunstiger voorwaarden aan een derde vervreemden zonder uitdrukkelijke instemming van de oorspronkelijke vervreemder.

De instrumenterende notaris die een akte heeft verleden van verkoop uit de hand aan derden moet van de prijs en de voorwaarden kennis geven aan de vervreemder (vennootschap) binnen de maand na de registratie en dit bij een ter post aangetekend schrijven.

B) Openbare Verkoop.

- a) bij openbare verkoop is de instrumenterende notaris gehouden ten minste vijftien dagen te voren aan de oorspronkelijke vervreemder kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.
- b) de instrumenterende notaris is verder gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de oorspronkelijke vervreemder zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen voor de laatst geboden prijs.
- c) in geval van negatief antwoord, afwezigheid of stilzwijgen van de oorspronkelijke vervreemder, wordt de verkoop verder voortgezet.
- d) in geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, dient eenzelfde kennisgeving als in a) acht dagen te voren aan de oorspronkelijke vervreemder te worden betekend en dient eenzelfde vraag als in b) hem in het openbaar gesteld te worden bij die zitting van herverkoop.

C) In de plaatsstelling en schadevergoeding.

In geval van vervreemding, uit de hand of openbaar, met miskenning van de rechten van voorkoop van de oorspronkelijke vervreemder - 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 vervreemder ingesteld te worden én tegen de verkoper (oorspronkelijke verwerver) 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 indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug, die deze heeft betaald.

Hij is slechts gehouden tot 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 indeplaatsstelling 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 vervreemder, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaats gehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

VIII. VARIA.Artikel 23

De verwervers verbinden er zich toe het verworven 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 vervreemder zullen de verwervers een evenredig deel van de kosten dezer werken moeten ten laste nemen.

De geschillen, welke dienaangaande zouden kunnen rijzen, zullen in eerste instantie 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 verwervers zijn er eventueel toe gehouden jaarlijks, op een door de vervreemder 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 radiodistributie-antennes of netten enz..., enz...

Deze opsomming is louter indicatief.

Het evenredig aandeel, waarvan sprake in voorgaande alinea, zal door de verwervers aan de vervreemder 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 ingebreke stelling bij een ter post aangetekend schrijven, met 10 percent 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 verwervers bovendien bij het verlijden der authentieke akte in handen van de vervreemder een som van 2.500 fr. consignereren, 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 vervreemder verhoogd worden tot een bedrag overeenstemmend met het jaarlijks evenredig aandeel door de verwerper te betalen.

Bovendien zal, bij eventuele latere vervreemding, om welke reden ook, deze som van 2.500 frank (eventueel verhoogd zoals hierboven bepaald) bij de vervreemdende vennootschap op naam van de nieuwe verwerver renteloos gedeponeerd blijven, doch deze laatste zal het bewuste bedrag aan de vroegere verwerver terugbetalen.

Dezelfde regeling zal mutatis mutandis ook gelden voor alle latere eigendomsverdrachten van het goed.

Artikel 26.

In geval bij het verlijden van de authentieke akte de aanpassingswerken van de wijk, waar het vervreemde 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 oorspronkelijke vastgestelde verkoopprijs kunnen de verwervers ertoe verplicht worden een naar evenredigheid bepaalde bijkomende som te betalen waarvan het bedrag bij het eerste verzoek in handen van de vervreemdende vennootschap zal dienen gestort te worden.

Artikel 27

Alle bepalingen van onderhavig bestek zijn van toepassing op alle vervreemdingen 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 vervreemding.

"Ne Varietur" ondertekend door de vervreemder en door de verwervende partij om gehecht te blijven aan en integraal deel uit te maken van de akte van vervreemding heden verleden voor notariste
