Niet met Overschrijving

# 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

Bijlag aan blad.

# 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.

## 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 onvereenkomsten 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, merkelijk 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 opgricht met eventuele aanhorigheden.

De opgelegde bestemming dient geëerbiedigd te worden om te vermijden dat de sociale woningen, gebouwd met de financiële tussen komst 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 onaangetast 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 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 geviseerd, 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 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 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.

Bijlag aan blad.

## III. BESTEMMING VAN HET VERKOCHTE 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 :

a) 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;

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 verkochte 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 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;

e) 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 :

a) enig geverfd 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;

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 voorwaarde dat er daaruit geen abnormale hinder zou voortvloeien voor de buren.

**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 stedebouwkundige 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.

Bijlage vierde blad.

## VI. NIET-NALEVING 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. Nietigverklaring 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 oorspronklijke 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 stlizwijgen 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.

Bijlage op/de blad.

## 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 Francis VAN DEN BRANDE te Ieper, geregistreerd onder nr. 157-5-18 en overgeschreven werd op het Hypotheekkantoor te Poperinge, boekdeel 8310, blz. 33.

— ~~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 ....., en die verleden werd op datum van ..... vóór notaris ....., te ....., geregistreerd onder nr. ..... te ....., en overgeschreven in het ..... kantoor der hypotheken 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~~ ....., te .....

Geregistreerd vijf bladen zonder verzendingen,

te LIER, Registratie, de 29 NOV. 1979

Boek 22, blad 25, vak 15 Ontvangen:

225 Fr. tweehonderd vijf en twintig frank

De Ontvanger,

J. BUYENS

Bijlage zesde blad.