BESTEK N. M. / V. 64

Nationale Maatschappij voor de Huisvesting

Breydelstraat, 12, BRUSSEL 4

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

toepasselijk op de verkoop van volkswoningen, opgericht door toedoen van de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende bouwvennootschappen tot nut van het algemeen

---

ALGEMENE BEDINGEN

EN VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Artikel 1 :

Het goed wordt verkocht :

1. in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik der ingenottreding en zonder waarborg van grootte; het mindere of meerdere, al was het groter of kleiner dan een twintigste, zal geen aanleiding geven tot enige rechtsvordering, in te stellen door de verkoper of de kopers;
2. met al zijn actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, doorlopende en onderbroken erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeeld of bezwaard zijn, met last voor de kopers de voordelen te doen gelden te hunnen bate en zich tegen de nadelen te verweren, op hun kosten, gevaar en risico en zonder enig verhaal tegen de verkoper.

Artikel 2 :

Vanaf de dag waarop de authentieke verkoopakte wordt verleden zullen de kopers de volle eigendom en het genot van het verkochte goed hebben en er alle belastingen, gemeentetaksen, verzekeringspremies en allerhande retributies en lasten voor betalen; zij zullen de plaats van de maatschappij-verkoopster innemen voor alle contracten die zouden kunnen bestaan betreffende het gebruik van electriciteit, gas of water en de verzekering tegen brandgevaar.

Artikel 3 :

Krachtens art. 14, § 1, 8° van de wet van 27 juni 1956 maken de hieronder opgesomde verbodsbepalingen altijddurende erfdienstbaarheden uit ten laste van het verkochte goed en ten bate van al de andere goederen welke aan de maatschappij-verkoopster hebben toebehoord of toebehoren en die gelegen zijn te .....(1).

Het is de kopers verboden :

a) het verkochte goed te doen dienen voor andere doeleinden dan bewoning, behoudens uitdrukkelijke en geschreven afwijking, toegestaan door de maatschappij-verkoopster en behoorlijk goedgekeurd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

b) het gebouw en zijn aanhorigheden, evenals het gedeelte van de tuin die het gebouw van de openbare weg afscheidt, te wijzigen;

c) enige afsluitingen, gebouwen of aanhorigheden, andere dan de bestaande, op te richten op de verkochte grond;

d) het onroerend goed geheel of gedeeltelijk te doen of te laten dienen tot drankslijterij, spijshuis of herberg.

Artikel 4 :

De kopers verbinden er zich toe, zowel voor zichzelf als voor hun eventuele rechtverkrijgenden :

a) **de andere ten laste van het verkochte goed gevestigde erfdienstbaarheden te eerbiedigen,** onder meer diegene welke betrekking hebben op waterleidingen, riolen, telefoon, telegraaf, electriciteitsleidingen en andere soortgelijke diensten;

b) **de onderhouds- en buitenschilderwerken uit te voeren** waartoe de maatschappij-verkoopster 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 maatschappij-verkoopster na daartoe te zijn aangemaand per eenvoudige ter post aangetekende brief die gedurende de vijftien dagen zonder gevolg is gebleven;

c) het snoeien en het periodieke onderhoud van de afsluithagen rond het verkochte goed evenals van de bomen, boompjes, struiken en graspleinen in de stroken van achteruitbouw aan de straatkant of terzijde uitsluitend te laten verrichten door toedoen en volgens de beslissingen van de maatschappij-verkoopster, alles op kosten van de eigenaar.

---

(1) Het geheel van het goed globaal beschrijven en indien er een bijzonder plan van aanleg bestaat, dit vermelden.

Artikel 5 :

Gedurende een termijn van 10 jaar, aanvangend op de datum waarop de verkoopakte te hunnen bate wordt verleden, ontzeggen de kopers zich het recht het verkochte goed geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of onder te verhuren zonder de uitdrukkelijke en geschreven machtiging van de maatschappij-verkoopster, goedgekeurd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Artikel 6 :

In geval van niet uitvoering van een of andere clausule van de artikelen 3, 4 en 5 hierboven, zullen de kopers er toe gehouden zijn onmiddellijk, als schadevergoeding, aan de maatschappij verkoopster een som te betalen, gelijk aan twintig percent (20 %) van de in akte bepaalde verkoopprijs in hoofdsom, en dit onverminderd het recht voor de maatschappij-verkoopster en de andere eigenaars de naleving van de bestaande erfdienstbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.

Artikel 7 :

In geval van inbreuk op wat voorafgaat, behoudt de maatschappij zich het recht voor geen schadevergoeding te eisen, zoals die voorzien is in artikel 6, maar gebruik te maken van haar recht van wederinkoop van het verkochte goed, overeenkomstig artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De uitoefening van dit recht kan geschieden gedurende een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het verlijden van de akte.

Artikel 8 :

Het is de kopers verboden :

a) de gevels, het houtwerk en de sloten, de deuren, de ramen, de kroonlijsten, de vensterluiken en om het even welk geverfd oppervlak langs buiten, in een andere kleur te schilderen dan de kleur van de verf welke door toedoen van de maatschappij werd aangebracht; evenmin mogen de bepleisteringen met een andere kleur worden overschilderd;

b) de hekjes te verplaatsen of te wijzigen, of ze in een andere kleur te verven;

c) de omheinigen te verwijderen, er gaten in te maken of op enigerlei manier die omheinigen, hun tracé, hun structuur, hun samenstelling, hun vorm en hun behandeling te wijzigen;

d) om het even wat te planten in de stroken van achteruitbouw aan de straatkant of terzijde, tot aan de achterbouwlijn 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; wel mogen bloemen worden gekweekt indien de tuintjes zijdelings zijn afgesloten tussen belendende percelen;

f) op enigerlei manier het tracé, de schikkingen evenals de breedte van deze toegangswegen of gangen te wijzigen of er bomen of boompjes van om het even welke soort op te planten;

g) in de hoven en tuintjes bomen of struiken te verwijderen of te verplanten;

h) andere dieren dan niet-gevaarlijke honden en katten te houden, of in de tuinen grote vogelkooien of duiventillen op te richten zonder de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de maatschappij-verkoopster te hebben bekomen.

Artikel 9 :

De kopers zien uitdrukkelijk en voor altijd af van het recht bomen of jonge boompjes te doen vellen of snoeien welke geplant zijn in de stroken van achteruitbouw, of op de grens zelf van deze stroken en het openbaar domein, of nog op de grens van belendende eigendommen of die zich zouden bevinden op andermans grond of op de grond van de maatschappij, van de gemeente of van de Staat, op minder dan 2 meter afstand van het gekochte goed, aangezien, aan de ene kant, al de beplantingen welke groeien in de wijk ..... en, aan de andere kant, de architectuur evenals de tint van de gebruikte verf en van de aangewende materialen per definitie en door bestemming een tweevoudige esthetische en stedebouwkundige erfdienstbaarheid uitmaken die onaantastbaar moet blijven om reden van het principe van de bescherming der landschappen en artistieke monumenten, zomede in naam van het algemeen belang.

Artikel 10 :

Het verkochte goed moet voor zijn ganse verkoopwaarde tegen brandgevaar, bliksem en ontploffingen verzekerd worden bij een Belgische of een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij en de premies moeten regelmatig betaald worden door de kopers. Deze verzekering zal eveneens het verhaal van de geburen moeten bevatten.

Artikel 11 :

Indien nieuwe werken van bestrating, voetpaden, afsluitingen, leidingen, nodig mochten worden geacht door de maatschappij-verkoopster, zullen de kopers een deel van de kosten dezer werken moeten ten laste nemen; dit deel zal worden berekend in verhouding van de lengte van de voorgevel van het verkochte goed tegenover het geheel der met de nieuwe werken bediende goederen.

De geschillen welke dienaangaande zouden kunnen rijzen, moeten ter verzoening aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting worden voorgelegd en indien het geschil mocht blijven bestaan, moet het worden beslecht door het bevoegde rechtscollege, rekening houdend met de aard van het geschil en met de ligging van het goed.

Artikel 12 :

De kopers zijn ertoe gehouden jaarlijks, op de door de maatschappij-verkoopster bepaalde tijdstippen, hun evenredig aandeel te betalen in de uitgaven welke veroorzaakt worden door de oprichting, het beheer en het onderhoud van de bestaande of tot stand te brengen gemeenschappelijke diensten, evenals door 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 maatschappij-verkoopster voortkomen, en van de huurders van goederen die eigendom blijven van voornoemde maatschappij, en gelegen zijn te .....
zoals parken, wandelwegen, beplantingen, grasperken, wegen, sociale gebouwen, enz..., deze opsomming geldt als voorbeeld en is niet limitatief.

Het evenredige aandeel waarvan sprake in voorgaande alinea, zal door de maatschappij-verkoopster worden vastgesteld op basis van haar jaarlijkse rekeningen en balansen.

Artikel 13 :

In geval bij het verlijden van de authentieke akte de aanpassingswerken van de wijk waar het verkochte gebouw is gelegen, nog niet zouden af zijn, en zo bij de verdeling van de eruit voortvloeiende kosten, de werkelijke kostprijs van het verkochte huis hoger moest zijn dan de vastgestelde verkoopprijs, zijn de kopers ertoe verplicht het verschil te dragen en het volledig bedrag bij het eerste verzoek aan de verkopende vennootschap te storten.

« Ne varietur » ondertekend om gehecht te blijven aan de verkoopakte welke heden door de notaris verd verleden.

« Afwijking van art. 30 van het wetboek der zegelrechten; machtiging van 4 mei 1964, nr E.P. 9672/R.R. »