

**BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 1990-1991

14 JUNI 1991

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**houdende de bevordering van de toegang  
tot de middelgrote woningen  
in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**

**VERSLAG**

uitgebracht namens de Commissie voor  
de Ruimtelijke Ordening,  
het Grondbeleid en de Huisvesting  
door de heer DUPONCELLE

**CONSEIL DE LA REGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

14 JUIN 1991

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**visant à favoriser l'accès  
au logement moyen dans  
la Région de Bruxelles-Capitale**

**RAPPORT**

fait au nom de la Commission  
de l'Aménagement du Territoire de  
la Politique Foncière et du Logement  
par M. DUPONCELLE

Namen deel aan de commissiewerkzaamheden :

1. Vaste leden : de heren Demannez, Voorzitter, Magerus, Moureaux en mevr. Van Tichelen; de heren Simonet, de Clippele, Cools; mevrouwen Carton de Wiart, Dereppe, geb. Soumoy, de heer Maingain; de heer Lemaire; de heer Debry; de heren Vandenbossche, Vandenbussche.

2. Plaatsvervangende leden : de heren Parmentier, Rens; de heren Cornelissen, Maison, Roelants du Vivier; mevr. de T'Serclaes; de heer Harmel; de heren Duponcelle, Debry, mevr. Nagy.

3. Andere leden van de Raad : de heren De Bie, De Coster, Paternoster en de Marcken de Merken.

Zie :

Stuk van de Raad :

A-72/1 - (90-91) : Voorstel van ordonnantie.

Ont participé aux travaux de la Commission :

1. Membres effectifs : MM. Demannez, Président, Magerus, Moureaux, M<sup>me</sup> Van Tichelen; MM. Simonet, de Clippele, Cools; M<sup>mes</sup> Carton de Wiart, Dereppe, née Soumoy, M. Maingain; M. Lemaire; M. Debry; MM. Vandenbossche, Vandenbussche.

2. Membres suppléants : MM. Parmentier, Rens; MM. Cornelissen, Maison, Roelants du Vivier; M<sup>me</sup> de T'Serclaes; M. Harmel; MM. Duponcelle, Debry, M<sup>me</sup> Nagy.

3. Autres membres du Conseil : MM. De Bie, De Coster, Paternoster et de Marcken de Merken.

Voir :

Document du Conseil :

A-72/1 - (90-91) : Proposition d'ordonnance.



## I. Inleidende uiteenzetting van de indiener van het voorstel

De middelgrote woningen vormen in Brussel een constant probleem. Sedert 1988 werd hieraan met de Brusselse sociale en economische actors een rondetafel-conferentie gewijd.

Dit voorstel heeft een beperkte reikwijdte en is niet bedoeld om alle huisvestingsproblemen in Brussel op te lossen.

Aldus wordt de huur van de middelgrote woning niet behandeld. Trouwens, sommige gemeenten hebben slechts weinig niet-gebruikte gronden en moeten bijgevolg hun inspanningen op de renovatie richten. Niet alles is echter renoveerbaar. Het voorstel heeft betrekking op wederopbouw na afbraak van niet-renoveerbare gebouwen.

Brussel moet diverse problemen het hoofd bieden :

- het ontstaan van een tweeledige stad met een erg arme kleine ring;
- sociologische onevenwichten in de gemeenten met een zogenaamde « Europese aantrekkingskracht »;
- uitwijking van de bevolking op het eigen grondgebied, van het ene gebied naar het andere waar de prijzen betaalbaarder zijn;
- een emigratie van de Brusselse bevolking naar de randstad of nog verder (Waver-Jodoigne). Hierdoor wordt het Gewest benadeeld : zijn inkomsten nemen af omdat de opbrengst van de personenbelasting daalt.

Moet men de marktwetten laten spelen en wachten tot de grondprijzen in de randstad onbetaalbaar worden om te hopen op een terugkeer van de inwoners naar Brussel?

Is het nodig dat de gemeenten, uit financiële noodzaak, gemeentelijke terreinen tegen zeer hoge prijzen verkopen, met gevolgen voor de prijzen van wederkoop en op de bestemming, waarbij kantoren voor de promotors de enige winstgevende bron worden, met een daaraan gekoppelde uittocht van de bevolking?

Is het niet aangewezen vandaag voor de huisvesting dezelfde inspanningen te leveren als indertijd voor de economische expansiesteun, toen overheidsterreinen gratis werden afgestaan teneinde de vestiging van ondernemingen aan te moedigen?

## I. Exposé introductif de l'auteur de la proposition

Le problème du logement moyen à Bruxelles est un souci constant. Dès 1988, une table ronde des acteurs sociaux et économiques bruxellois y était consacrée.

La présente proposition a une portée limitée et n'entend pas résoudre tous les problèmes relatifs au logement bruxellois.

Ainsi, l'accès locatif au logement moyen n'est pas envisagé. Par ailleurs, certaines communes n'ont que peu d'espaces fonciers vierges et doivent dès lors axer leurs efforts sur la rénovation. Tout n'est cependant pas rénovable; la reconstruction après démolition de bâtiments non rénovables est visée par la proposition.

Bruxelles est confrontée à divers problèmes :

- l'émergence d'une ville duale avec une petite ceinture très pauvre;
- des déséquilibres sociologiques dans les communes dites « à attractivité européenne »;
- des transferts de population à l'intérieur de son territoire, d'une zone vers une autre où les prix sont plus abordables;
- une émigration de la population bruxelloise vers la périphérie et au-delà (Wavre-Jodoigne), ce qui pénalise la Région par une baisse de ses revenus due à la baisse de l'I.P.P.

Doit-on laisser jouer les lois du marché et attendre que les prix du sol en périphérie deviennent inabordable pour espérer un retour des habitants à Bruxelles?

Est-il intéressant que des communes, au nom de la rigueur financière, vendent les terrains communaux à des prix très élevés, avec des conséquences sur les prix de revente et l'affectation, le bureau devenant la seule source de rentabilité pour les promoteurs. Il s'ensuit un exode de la population.

Enfin ne convient-il pas aujourd'hui de consacrer au logement des efforts comparables à ceux consentis autrefois dans le cadre des aides à l'expansion économique où des terrains publics étaient cédés gratuitement en vue de favoriser l'implantation d'entreprises?

## II. Algemene bespreking

Meerdere leden uiten hun voorbehoud over de reikwijdte van het voorstel en de bepaling van sommige sleutelbegrippen. Het voorstel zou ook in een ruimere kontekst moeten worden geplaatst.

### A. Het te beperkte kader

De doelstelling van het voorstel is te beperkt : zij beoogt slechts de toegang tot de middelgrote woning via aankoop of erfpacht en er wordt niets gedaan aan de spanningen op de huurmarkt, waar de noden nog groter lijken (1).

Het is belangrijk inwoners uit alle Brusselse sociale categorieën te beogen.

De vastgoedprijzen rijzen de pan uit en talrijke jonge gezinnen zijn niet meer in staat zich tegen haalbare voorwaarden te huisvesten.

Het opschrift stemt niet overeen met de inhoud van het voorstel. De toegang tot de middelgrote woningen moet naast aankoop of erfpacht, ook huur en renovatie omvatten.

Het voorstel houdt geen rekening met de mogelijkheden van renovering en beperkte sanering. Begrippen als « gebouwen die moeten worden afgebroken » moeten nader worden bepaald.

### B. Gemiddelde inkomens?

Fundamentele begrippen als « gemiddelde woning » of « gemiddeld inkomen » worden niet nader bepaald. In het voorstel wordt de bepaling ervan aan de Executieve overgelaten. Deze sleutelbegrippen zouden door de Raad moeten worden bepaald. Ook de inkomens van de jonge gezinnen zouden in deze bepaling moeten worden opgenomen (zie ter zake punt E van het tweede deel van de bespreking).

### C. Inschakeling van een promotor

De waarborgen, onder andere de financiële en de sociale, die de promotor moet bieden, zijn te vaag.

(1) Een lid verwijst naar een recente studie van de Fondation Travail-Université waarin een sterke stijging van de huurprijzen in het Brusselse wordt vastgesteld (van 50 % tot 100 % naargelang het type woning).  
[Deze studie, « Immobilier à Bruxelles », ligt op het administratief secretariaat van de Commissie ter beschikking van de leden.]

## II. Discussion générale

Plusieurs membres émettent des réserves quant à l'étendue de la proposition et à la définition de certaines notions-clés. La proposition devrait également être située dans un contexte plus large.

### A. Le cadre trop limité

L'objet de la proposition est trop limité : elle ne vise que l'accès au logement moyen par acquisition ou emphytéose. Aucune réponse n'est apportée aux tensions du marché locatif, où les besoins semblent plus importants (1).

Il est important de fixer des habitants de toutes les catégories sociales à Bruxelles.

Face à la flambée des prix de l'immobilier, de nombreux jeunes ménages ne savent plus se loger à des conditions abordables.

Le titre ne correspond pas au contenu de la proposition. L'accès au logement moyen doit recouvrir, outre l'acquisition et l'emphytéose, la location ou la rénovation.

La proposition ne tient pas compte des possibilités de rénovation ou de réhabilitation légère. Des notions, telle celle des bâtiments nécessitant démolition, doivent être précisées.

### B. Revenus moyens?

Des notions fondamentales, telles le logement moyen ou le revenu moyen, ne sont pas précisées. La proposition en délègue la définition à l'Exécutif. Ces notions-clés devraient être définies par le Conseil. Les revenus des jeunes ménages doivent également entrer dans cette définition (voir à ce propos le point E de la deuxième partie de la discussion).

### C. Passage par un promoteur

Les garanties, notamment financières et sociales, réclamées au promoteur sont trop floues.

(1) Un membre se réfère à une étude récente de la Fondation Travail-Université constatant une hausse très importante des loyers à Bruxelles (de 50 % à 100 % selon le type de logement).  
[Cette étude, « Immobilier à Bruxelles » est mise à la disposition des membres de la commission auprès du secrétaire administratif de la commission.]



Het inschakelen van een promotor houdt gevaren van misbruik in. Een schoolvoorbeeld hiervan is dit van de promotors-renoveerders in het stelsel van de renovatiepremie. Bij de jongste hervorming van deze renovatiepremie werd deze mogelijkheid trouwens opgeheven.

#### D. Vrijwaring van het openbaar erfgoed

In haar beleidsverklaring drukte de Executieve haar wil uit de controle over de overheidsgronden in de openbare sector te houden.

Het voorstel beoogt de verkoop in der minne van overheidsgronden aan particulieren (dikwijls via een promotor) om voor hen de toegang tot een gemiddelde woning mogelijk te maken.

Het voorstel lijkt in strijd met de bereidheid van de Executieve. Het moedigt inderdaad een afslanking van het openbaar grondpatrimonium aan. Ter zake is erfpacht te verkiezen boven verkoop.

Men moet inderdaad een ongecontroleerde privatisering van het openbaar grondpatrimonium vermijden. Het gevaar bestaat de doelstelling van het voorstel uit het oog te verliezen.

Het onderliggend probleem met het voorstel van ordonnantie is te vermijden dat de door de plaatselijke besturen aan de eigenaars toegekende voordelen achteraf ook te gemakkelijk op de speculatiemarkt terecht komen. Te dien einde moeten de beschermingsmechanismen (artikel 8) worden verduidelijkt, ja zelfs aangepast.

Het voorstel is bedoeld om de gemeenten ertoe te brengen hun grondpatrimonium ten voordele van de middelgrote woningen aan te wenden. Diverse problemen duiken op: hoe het openbaar patrimonium mobiliseren? Hoe verkwisting vermijden door te voorkomen dat de gemeenten hun patrimonium opdelen en de vastgoedmarkt verstoren?

Het is aangewezen dit debat in het kader van een denkoefening over het gewestelijk grondbeleid te globaliseren. Volgens de spreker en zijn fractie is dit enkel mogelijk door de oprichting van openbare grondregieën. De totstandkoming van de Gewestelijke Grondregie is dus een noodzakelijke voorwaarde.

Er moet ook worden gedacht aan een mogelijk recht van voorkoop voor de overheden onderling. Aldus zou het recht van voorkoop van het grondpatrimonium van een gemeente in moeilijkheden worden toegekend aan met name de GOMB, de BGHM of de Gewestelijke Grondregie.

Le passage par un promoteur entraîne des risques d'abus. L'exemple des promoteurs-rénovateurs dans le système des primes à la rénovation est édifiant à cet égard. La dernière réforme des primes à la rénovation a d'ailleurs supprimé cette possibilité.

#### D. Conservation du patrimoine public

Dans sa déclaration politique, l'Exécutif exprimait sa volonté de conserver au sein du secteur public la maîtrise des biens fonciers publics.

La proposition vise à consacrer la vente de gré à gré de terrains publics à des particuliers (souvent via un promoteur) afin de leur permettre l'accès à un logement moyen.

La proposition ne semble pas en concordance avec cette volonté de l'Exécutif. Elle favorise en effet une diminution du patrimoine foncier public. A cet égard, l'emphytéose est préférable à la vente.

Il faut en effet éviter une privatisation sans contrôle du patrimoine foncier public. Un risque de déviation de l'objectif de la proposition existe.

Le problème sous-jacent à la proposition d'ordonnance est d'éviter que les avantages concédés par les pouvoirs locaux aux propriétaires ne tombent ensuite trop aisément dans le marché spéculatif. A cet égard, les mécanismes de protection prévus (article 8) doivent être précisés, voire aménagés.

La proposition vise à guider les communes vers une utilisation de leur patrimoine foncier en faveur du logement moyen. Divers problèmes se posent: Comment mobiliser le patrimoine public? Comment ne pas le gaspiller en évitant que des communes ne dilapident leur patrimoine et ne perturbent le marché immobilier?

Il convient de globaliser ce débat dans le cadre d'une réflexion sur la politique foncière régionale. Pour l'orateur et son groupe, celle-ci ne se conçoit que par la création de régies foncières publiques. La création de la Régie foncière régionale est donc un préalable.

La possibilité d'un droit de préemption des pouvoirs publics entre eux doit également être prévue. Ainsi, le droit de préemption à l'égard du patrimoine foncier d'une commune en difficulté serait accordé notamment à la SDRB, à la SRLB ou à la Régie foncière régionale.

De *Minister-Voorzitter* verwijst naar de verklaring van de Executieve over het grondbeleid. Dit is rond drie soorten instrumenten opgebouwd :

- de Gewestelijke Grondregie;
- het gebruik van overheidsterreinen in Brussel;
- de strijd tegen de grondspeculatie.

Momenteel wordt er aan een ontwerp van ordonnantie op het grondbeleid gewerkt, waarin onder andere de maatregelen inzake verlaten gebouwen worden bepaald, alsmede de openbaarheid van de transacties en de inning van de meerwaarden (zie kantoorbepaling).

Deze verschillende mechanismen beïnvloeden de grondmarkt en beantwoorden aan de doelstelling van het onderzochte voorstel, namelijk de toegang tot de middelgrote woning bevorderen.

*De Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister belast met Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid* stelt ook vast dat het goed zou zijn de bespreking van dit voorstel aan een globale denkoefening over het gewestelijk grondbeleid te koppelen.

In het voorstel staat een mogelijkheid die de gemeenten nu reeds wordt geboden. Het is echter belangrijk het onderzoek van dit voorstel en de verscheidene gemeentelijke initiatieven in een globaal kader op te nemen, daar de huisvesting een belangrijke gewestelijke uitdaging is.

#### Antwoorden van de indiener

De auteur van het voorstel van ordonnantie zegt nogmaals de toegang tot de middelgrote woning via eigendomsverwerving tot stand te willen brengen, zonder de andere formules, onder andere huur, uit te sluiten.

Het voorstel was echter nooit bedoeld om het huurprobleem op te lossen. Verhuren blijft de uitzondering in geval van hergebruik van het goed.

Erfpacht is intellectueel gezien zeker een verleidelijke formule die bij de Brusselse bevolking meer bekendheid zou moeten verwerven.

De bepalingen van « middelgrote woning » en « gemiddeld inkomen » zijn nogal ingewikkeld. Een mogelijk te behouden parameter is deze welke de maatschappijen voor hypothecair krediet gebruiken : de inkomens van degenen die tot de huisvesting toegang krijgen, moeten hen in staat stellen op decente wijze te leven.

Le *Ministre-Président* renvoie à la déclaration de l'Exécutif relative à la politique foncière. Celle-ci s'organise autour de 3 types d'instruments :

- la Régie foncière régionale;
- l'utilisation des biens publics fonciers à Bruxelles;
- la lutte contre la spéculation foncière.

Un projet d'ordonnance sur la politique foncière est en préparation, prévoyant notamment des mesures relatives à la lutte contre les immeubles à l'abandon, la transparence dans les transactions et la captation des plus-values (cfr. la taxe sur les bureaux).

Ces différents mécanismes influencent le marché foncier et rejoignent l'objectif de la proposition examinée, à savoir favoriser l'accès au logement moyen.

*Le Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre du logement, de l'Environnement, de la Conservation de la Nature et de la Politique de l'Eau* Constate également qu'il conviendrait de lier la discussion de la présente proposition à une réflexion globale sur la politique foncière régionale.

La proposition prévoit une possibilité qui est déjà offerte aux communes. Il est toutefois important d'intégrer l'examen de cette proposition et les diverses initiatives communales dans un cadre global justifié par l'importance du logement en tant que défi régional.

#### Réponses de l'auteur

L'auteur de la proposition d'ordonnance réaffirme son souci de développer l'accès au logement moyen par acquisition de propriété, sans aucune exclusive pour les autres formules dont l'accès locatif.

Mais, le but de la proposition n'a jamais été de résoudre le problème locatif. La location reste l'exception en cas de réutilisation du bien.

L'emphytéose est certes une formule séduisante intellectuellement, mais qui devrait être promue au sein de la population bruxelloise.

Les définitions de logement moyen et de revenu moyen sont complexes. Un paramètre pouvant être retenu est celui utilisé par les sociétés de crédit hypothécaire : les revenus de ceux qui accèdent au logement doivent leur permettre de continuer à vivre décemment.

De BGHM en de GOMB zullen uiteraard bij de commissiewerkzaamheden kunnen worden betrokken. Ook de begrippen « grondregie » en « kantoorbelasting » kunnen tijdens de denkoefening worden behandeld, evenals het recht van voorkoop tussen de overheden.

Op gewestelijk vlak is er nood aan een eenvormige procedure, gelet op de verscheidenheid van de gemeentelijke initiatieven.

Ook de bevoegdheidsproblemen zullen moeten worden bestudeerd.

Het inschakelen van een promotor lijkt onontbeerlijk, onder andere voor de massale bouw van appartementsen. Dat sluit een streng (financieel en sociaal) toezicht niet uit.

De maatregelen om te vermijden dat de woningen opnieuw op de speculatiemarkt terecht komen, zullen tijdens de bespreking van de artikelen kunnen worden aangepast.

Men moet renoveren wat renoveerbaar is. Soms is afbraak echter absolute noodzaak. Dan moet het voorstel worden toegepast.

\*\*

Ten einde op sommige hierboven geformuleerde opmerkingen te antwoorden, dient de auteur amendementen in (nr. 1 tot 18), door meerdere andere commissieleden mede ondertekend.

Hun algemene filosofie steunt op 3 punten :

a) *Het recht van voorkoop voor sommige overheden en administraties*

Indien het plaatselijke bestuur de ordonnantie niet toepast, worden de overheden een bijkomende kans geboden een goed aan dezelfde voorwaarden te kopen;

b) *Het in het toepassingsveld opnemen van de te renoveren woningen*

Dit is niet in strijd met de bestaande wetgeving op de renovatiepremies, maar beoogt sommige gemeenten die geen gronden hebben maar wel te renoveren gebouwen, erbij te betrekken;

c) *Het vervangen van de sanctie die erin bestaat het verworven voordeel terug te betalen door de nietigverklaring van de overeenkomsten*

Deze nieuwe oplossing moet het gevaar voor manipulatie indijken dat zich zou kunnen uitbreiden in het kader van een wederverkoop met terugbetaling van het verworven voordeel.

La SLRB et la SDRB pourront bien évidemment être associées aux travaux de la commission. Les notions de régie foncière et de taxe sur les bureaux pourront également être intégrées dans la réflexion, de même que le droit de préemption entre pouvoirs publics.

Une uniformité de procédure au niveau régional est nécessaire, eu égard à la diversité des initiatives communales.

Les problèmes de compétence devront toutefois être étudiés.

L'intervention d'un promoteur semble indispensable, notamment pour les constructions en bloc d'appartements. Cela n'exclut pas une grande surveillance (financière et sociale).

Les garanties visant à éviter un retour du logement dans le marché spéculatif pourront être aménagées lors de la discussion des articles.

Il faut rénover ce qui est rénovable. Cependant, la démolition apparaît parfois indispensable. La proposition trouve alors à s'appliquer.

\*\*

Afin de répondre à certaines des objections formulées ci-dessus, l'auteur dépose des amendements (n<sup>os</sup> 1 à 18), cosignés par plusieurs autres membres de la commission.

Leur philosophie générale tourne autour de trois axes :

a) *Le droit de préemption pour certains pouvoirs publics et autorités administratives*

Si le pouvoir local ne fait pas application de l'ordonnance, une chance supplémentaire est offerte aux pouvoirs publics d'acquérir un bien à égalité d'offre;

b) *L'inclusion des immeubles à rénover*

Cette inclusion n'entre pas en concurrence avec la législation existante relative aux primes à la rénovation. Elle vise à impliquer certaines communes dépourvues de terrains mais possédant des immeubles nécessitant rénovation;

c) *Le remplacement de la sanction consistant dans le remboursement de l'avantage acquis par la nullité des conventions*

Cette nouvelle solution doit diminuer le risque de manipulation qui pourrait s'étendre dans le cadre d'une revente avec remboursement de l'avantage acquis.

## Tweede reeks vragen naar aanleiding van de amendementen

### A. Renovatie

Wat de renovatie betreft, menen sommigen dat het nuttig zou zijn te beschikken over :

- een volledige inventaris van de goederen van de OCMW's, de gemeenten en hun regieën;
- een inventaris van de goederen die deze instanties willen verkopen.

De gemeenten moesten deze inventaris trouwens aan de Executieve bezorgen. Dergelijk overzicht zou een idee kunnen geven van de mogelijke gevolgen van de uitbreiding van het toepassingsveld van de ordonnantie.

Een ander lid is van mening dat dit niet essentieel is voor de commissiewerkzaamheden.

De Staatssecretaris voegt eraan toe dat het vastgoedpatrimonium van de gemeenten erg veranderlijk is.

### B. Nietigheid en duur van de overeenkomst

Een lid is het ermee eens dat de oorspronkelijke strafmaatregel praktisch weinig haalbaar was, maar ook de nietigheid van de overeenkomst zorgt voor problemen : zullen de registratierechten en de notaris-kosten moeten worden terugbetaald?

De Staatssecretaris zegt dat het begrip « nietigheid » voldoende moet worden verduidelijkt. Wie kan de nietigheid inroepen indien deze strafmaatregel automatisch wordt toegepast?

De indiener antwoordt dat elkeen die zich benadeeld voelt nietigheid kan inroepen.

Wat de juridische gevolgen van de nietigverklaring van de overeenkomst betreft, wordt gezegd dat de nietigheidsclausule (en de terugbetaling van de kosten) in het gemene recht is opgenomen.

Wat de nietigverklaring betreft, wenst een lid te weten wat er gebeurt indien slechts één deel van een appartementengeheel op een terrein door de promotor wordt verkocht aan particulieren die niet aan de voorwaarden voldoen.

Een ander commissielid antwoordt dat alleen de woningen in kwestie naar de gemeenten teruggaan. De nietigheid slaat niet op het geheel.

De Staatssecretaris verduidelijkt dat amendement nr. 17 op artikel 8 van toepassing is. De wederverkoop wordt aan dezelfde voorwaarden onderworpen en

## Deuxième série de questions suite aux amendements

### A. La Rénovation

En ce qui concerne la rénovation, un membre juge qu'il serait utile de disposer :

- d'un inventaire complet des biens des CPAS, des communes et de leurs régies;
- d'un inventaire des biens que ces institutions veulent vendre.

Cet inventaire devait d'ailleurs être remis par les communes à l'Exécutif. Un tel aperçu pourrait rendre compte de l'impact possible de l'élargissement du champ d'application de l'ordonnance.

Un autre membre estime que ce n'est pas essentiel pour les travaux de la commission.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que le patrimoine immobilier des communes est très évolutif.

### B. La nullité et la durée de la convention

Un membre s'accorde à dire que la sanction initiale était peu praticable, mais que la nullité de la convention pose également des problèmes : les droits d'enregistrement et les frais de notaire devront-ils être remboursés?

Le Secrétaire d'Etat considère que la notion de nullité doit être suffisamment explicite. Si cette sanction intervient automatiquement, qui peut s'en prévaloir?

L'auteur répond que quiconque s'estime lésé peut se prévaloir de la nullité.

Quant aux suites juridiques de la déclaration de nullité de la convention, la clause de nullité (et le remboursement des frais) est prévue par le droit commun.

En matière de déclaration de nullité, un membre se pose la question de savoir ce qui se passe si une partie seulement d'un ensemble d'appartements sur un terrain est vendue par le promoteur à des particuliers qui n'entrent pas dans les conditions.

Un autre commissaire répond que seuls les logements en question retourneront à la commune. La nullité ne frappe pas l'ensemble.

Le Secrétaire d'Etat précise que l'amendement n° 17 à l'article 8 est d'application. La revente est soumise aux mêmes conditions et est frappée de la même

dezelfde nietigheid als bij verkoop is erop van toepassing. Amendement nr. 18 op artikel 9 heeft expliciet betrekking op de promotors.

Een lid meent dat de teruggave van het verworven voordeel in sommige gevallen als principe aanvaardbaar is. Hij stelt een aflossingsstelsel voor de terugbetaling van het verworven voordeel voor en wil een degressieve terugbetaling.

De Staatssecretaris antwoordt dat de nietigverklaring een grotere waarborg biedt.

Een lid voegt eraan toe dat door dit aflossingssysteem de woningen na tien jaar op de gewone markt zouden terechtkomen. De opofferingen van vandaag zouden morgen dan niets opleveren.

Een commissielid meent dat de nietigheidssanctie volledig controleerbaar is. Elke wederverkoop houdt een betaling van registratierechten in. Een controle van de eigendomsovergang wordt dan mogelijk, ook al omdat de nieuwe eigenaar in de gemeente zal wonen. Men zal kunnen nagaan of aan de voorwaarden werd voldaan.

Om het even wie, zelfs iemand die niets met de overeenkomst te maken heeft, kan vragen de verkoop nietig te verklaren. Deze strafmaatregel mag niet in tijd worden beperkt. Zij zal het mogelijk maken dat het gebouw, zolang het overeind staat, voorbehouden blijft aan een vandaag beoogde bevolkingscategorie. Uiterste waakzaamheid blijft geboden.

De Staatssecretaris voegt eraan toe dat indien men wenst dat iemand die niets met de overeenkomst te maken heeft om de nietigverklaring kan verzoeken, dit in de tekst moet worden verduidelijkt. Hij sluit zich aan bij deze extensieve interpretatie van amendement nr. 17.

Hij heeft echter twijfels over de haalbaarheid van de controle op de eigendomsovergang. De gemeenten zullen bijvoorbeeld pas twee jaar na de feiten door het kadaster worden ingelicht. In het voorstel zouden trouwens meer controlewaarborgen inzake de inkomensvoorwaarden moeten worden opgenomen. Aldus zou men bijvoorbeeld de oorspronkelijke eigenaar een recht van voorkoop kunnen geven.

Een lid wil tegen elke prijs voorkomen dat de controle tezeer in tijd wordt beperkt. De overheidsgoederen mogen niet aan de speculatie worden opgeofferd. Het lid stelt voor dat de overdracht aan de particulieren gebeurt via mogelijk erkende openbare of privé-maatschappijen die erpachters van het goed blijven. De controle zal dan veel makkelijker verlopen. Men mag trouwens niet vergeten dat vele personen met een gemiddeld inkomen niet de mogelijkheid

nullité que lors de la vente. L'amendement n° 18 à l'article 9 parle explicitement des promoteurs.

Un membre estime que la restitution de l'avantage acquis peut être un principe acceptable dans certains cas. Il propose un système d'amortissement de l'avantage acquis et un remboursement de façon dégressive.

Le Secrétaire d'Etat répond que la déclaration de nullité constitue une garantie nettement plus importante.

Un membre ajoute que ce système d'amortissement ferait retourner ces logements dans le marché ordinaire au bout de dix ans. Les sacrifices d'aujourd'hui seraient perdus demain.

Un commissaire estime que la sanction de nullité est parfaitement contrôlable. Chaque revente entraîne un paiement de droits d'enregistrement. Une vérification de mutation devient donc possible, d'autant plus que le nouveau propriétaire sera domicilié dans la commune. On pourra vérifier si les conditions ont été respectées.

N'importe qui, même une personne qui n'est pas partie à la convention, pourra demander la nullité de la vente. Cette sanction ne peut se limiter dans le temps; elle permettra que l'immeuble, pendant toute son existence, reste réservé à une catégorie de personnes visées aujourd'hui. Il faut rester d'une rigueur extrême.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que si l'on veut qu'une personne n'étant pas partie à la convention puisse demander la nullité, il faut le préciser dans le texte. Il adhère à cette interprétation extensive de l'amendement n° 17.

Il exprime néanmoins des doutes quant à la praticabilité des contrôles des mutations. Au niveau cadastral, les communes n'en sont par exemple informées que deux ans après. Par ailleurs, il faudrait inscrire plus de garanties de contrôle des conditions de revenus dans la proposition. Ainsi on pourrait prévoir un droit de préemption au profit du propriétaire initial.

Une membre veut à tout prix éviter que le contrôle ne soit trop limité dans le temps. Les biens publics ne doivent pas être aliénés au profit de la spéculation. Elle propose que la cession aux particuliers se fasse via des sociétés éventuellement agréées, publiques ou mixtes, qui restent emphytéotes du bien. Le contrôle sera plus facile. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que beaucoup de personnes à revenus moyens n'ont pas la possibilité d'acquérir un bien immobilier. Cette caté-

hebben een onroerend goed te kopen. Deze groep mag niet uit het oog worden verloren. Indien nodig kan de eigendom door belangrijkere instanties aangekocht worden. Door hen in te schakelen zou de controle op de huurprijzen eveneens vlotter verlopen.

De indiener antwoordt dat men zich kan baseren op de elders toegepaste controlemodaliteiten :

- de GOMB legt inkomensvoorwaarden op;
- in de wijziging van de organieke wet op de stede-  
bouw wordt bepaald dat in de compromisakte van  
de verkoop de bestemming van het goed moet  
worden vermeld.

### C. Prijs van de wederverkoop

Verscheidene leden maken zich zorgen over de prijs van de wederverkoop. Er zullen altijd problemen bestaan wat de toestemming tot wederverkoop betreft. De eigenaar verkoopt het goed opnieuw tegen de prijs die hij bepaalt, op voorwaarde dat de koper aan de opgelegde inkomenseisen voldoet. De vroegere eigenaar rijft de meerwaarde binnen.

Een lid is dan ook van mening dat de wederverkoopsprijs moet worden gecontroleerd indien men wil vermijden dat in weinig tijd aanzienlijke meerwaarden worden verwezenlijkt. Deze controle van de wederverkoopsprijs mag zich niet over 20 of 30 jaar spreiden, want er zouden twee parallelle markten tot stand komen. Het lid stelt voor in de ordonnantie het principe op te nemen van de aflossing van het verworven voordeel op 10 of 20 jaar, met terugbetaling van een deel van het verworven voordeel naar rato van deze aflossing bij wederverkoop vóór de vervaldag.

De indiener zegt dat zijn voorstel streeft naar meer middelgrote woningen in Brussel. Hij heeft gepoogd een zo rechtvaardig mogelijke reglementering op te stellen, maar verbetering is altijd mogelijk. Het hoofddoel moet zijn de meerderheid er te laten bij winnen. In het voorstel wordt inderdaad geen prijsplafond bepaald, maar er bestaat een impliciet plafond : het is moeilijk een goed tegen een buitensporige prijs te verkopen aan mensen met een gemiddeld inkomen.

Een lid is van mening dat de indiener een te ruime visie heeft op de voorwaarden voor toegang tot middelgrote woningen. Deze moet worden voorbehouden aan mensen met beperkte financiële middelen en niet aan personen die, naast hun gemiddeld salaris, een bijkomend roerend kapitaal bezitten. Deze doelstelling moet op lange termijn worden nagestreefd.

De indiener antwoordt dat het voorstel van ordonnantie in de eerste plaats bedoeld is om een nieuw probleem op te lossen, namelijk dit van de toegang tot de huisvesting voor personen met een gemiddeld

gorie ne doit pas être perdue de vue quitte à ce que la propriété soit acquise par des organismes plus importants. Par leur intermédiaire, le contrôle des loyers serait également facilité.

L'auteur répond qu'on peut s'inspirer de modalités de contrôle pratiquées ailleurs :

- la SDRB impose des conditions de revenus;
- la modification de la loi organique de l'urbanisme prévoit que l'on note dans l'acte de compromis de vente la destination du bien.

### C. Prix de revente

Plusieurs membres se préoccupent du prix de revente. Des problèmes subsisteront toujours au niveau de l'autorisation de revente. Le propriétaire revend le bien au prix qu'il veut à condition que l'acquéreur entre dans les conditions de revenus imposées. L'ancien propriétaire bénéficie de la plus-value.

Aussi, un membre juge-t-il un contrôle du prix de revente nécessaire si l'on veut éviter que des plus-values considérables ne soient réalisées en un court laps de temps. Ce contrôle du prix de revente ne peut évidemment s'étaler sur 20 ou 30 ans car deux marchés parallèles se créeraient. Le membre propose d'introduire dans l'ordonnance le principe de l'amortissement de l'avantage acquis sur 10 ou 20 ans, avec remboursement d'une partie de l'avantage acquis au prorata de cet amortissement en cas de revente avant l'échéance.

L'auteur de la proposition répond que le but de la proposition est de développer le logement moyen à Bruxelles. Il a essayé d'élaborer une réglementation la plus juste possible mais il y a toujours moyen de l'améliorer. L'essentiel est que la collectivité y trouve son avantage. Le texte de la proposition ne prévoit effectivement pas de limite de prix, mais il existe une limite implicite : il est difficile de revendre un bien à un prix exorbitant à des gens qui bénéficient de revenus moyens.

Une membre estime que l'auteur a une vision trop large des conditions d'accès au logement moyen. Celui-ci doit être réservé aux gens qui ont des moyens financiers limités et non pas à des personnes qui, à côté de revenus salariaux moyens, disposent d'un capital mobilier supplémentaire. Ce but doit être préservé à long terme.

L'auteur rétorque que la proposition d'ordonnance veut tout d'abord résoudre un nouveau problème, celui de l'accès au logement de personnes à revenus moyens. Il n'est cependant pas possible d'investiguer si

inkomen. Het is echter niet mogelijk na te gaan of sommigen over bijkomende financiële middelen beschikken. Dit probleem bestaat ook in de sociale woningsector. Dergelijke controle is niet mogelijk. Een bijkomende grendel om de verkoopprijzen te beperken, zou kunnen worden ingevoerd via een besluit van de Executieve, waarin de voorwaarden voor wederverkoop worden bepaald. Is dit echt nuttig? Het gevaar bestaat dat dit in de praktijk niet haalbaar is: hoe bijvoorbeeld rekening houden met de door de eerste koper uitgevoerde verbouwingen?

Volgens de Staatssecretaris is het onmogelijk alle opeenvolgende wederverkopen te controleren. Na een bepaalde periode moet het goed op de normale vastgoedmarkt worden geïntroduceerd. Intussen zou men de oorspronkelijke eigenaar bij wederverkoop een recht van voorkoop kunnen geven, gebaseerd op een in het oorspronkelijk contract overeengekomen prijs. De oorspronkelijke eigenaar kan uiteraard aan zijn recht van voorkoop verzaken. Bestaat dergelijk systeem niet, dan zal het onmogelijk zijn de wederverkopen te controleren.

#### D. Ongelijke voordelen vanwege de gemeenten

Vragen over het door de plaatselijke overheid toegekende voordeel, zijn nog onbeantwoord.

Leden vrezen ongelijkheid op gewestelijk vlak van zodra elke gemeente het door haar toegestane verminderingspercentage zelf bepaalt. Zou de Executieve dit percentage niet moeten vereenvormigen?

Het verschil tussen de verschillende door de overheden toegekende voordelen mag niet te groot zijn, zoniet loopt men het gevaar ghettos met middelgrote woningen te doen ontstaan.

Een lid stelt vast dat de gemeente per grond of per kavel een verminderingspercentage bepaalt. Er is geen enkele samenhang. Hij stelt een degressief percentage voor, afhankelijk van de inkomens.

De indiener antwoordt dat de noden van gemeente tot gemeente verschillen. Ongelijkheden zijn te verantwoorden. Hiervoor zijn de plaatselijke beleidsvoerders verantwoordelijk.

De Staatssecretaris merkt op dat de plaatselijke besturen gebonden zijn aan een schatting (artikel 4) die afhangt van de ligging van het goed. Het toegestane verminderingspercentage zal onvermijdelijk van deze schatting afhangen.

Voor alle gemeenten eenzelfde percentage invoeren, zou sommige gemeenten bestraffen. Eenzelfde terrein heeft, naargelang zijn ligging, een andere waarde. Men is gebonden door de registratiewaarde. Zelfs binnen eenzelfde gemeente kan de grondwaarde het tweevoud bedragen.

certaines personnes disposent de moyens financiers supplémentaires. Ce problème se pose également pour l'accès au logement social. Un tel contrôle n'est pas réalisable. Un verrou supplémentaire visant à limiter le prix de vente pourrait être introduit par le biais d'arrêtés de l'Exécutif précisant les conditions de revente. Est-ce vraiment utile? Il existe un danger d'impraticabilité: comment, par exemple, prendre en compte des travaux d'aménagement effectués par le premier acheteur?

Selon le Secrétaire d'Etat, on ne peut contrôler indéfiniment les reventes successives. Il faut déterminer une période après laquelle le bien retrouvera sa place dans le marché immobilier normal. Entre temps, on pourrait inclure un droit de préemption pour le propriétaire initial en cas de revente, sur la base d'un prix convenu dans le contrat initial; le propriétaire initial peut évidemment céder son droit de préemption. A défaut d'un tel système, il sera impossible de contrôler les reventes.

#### D. Disparités des avantages entre les communes

Des questions subsistent en ce qui concerne l'avantage accordé par le pouvoir local.

Des membres craignent des disparités au niveau régional dès lors que chaque commune fixe le pourcentage de réduction qu'elle accorde. L'Exécutif ne devrait-il pas uniformiser ce pourcentage?

La disparité entre les différents avantages accordés par les pouvoirs locaux ne peut être trop grande sinon on risque de créer des ghettos de logements moyens.

Un membre constate que la commune fixe un pourcentage de réduction consenti par terrain ou par lot. Il n'y a aucune cohérence. Il propose un pourcentage dégressif en fonction des revenus.

L'auteur répond que les besoins des communes ne sont pas les mêmes partout. Des disparités peuvent se justifier. Cela relève de la responsabilité politique locale.

Le Secrétaire d'Etat remarque que les pouvoirs locaux sont tenus par une estimation (article 4) qui est fonction de la localisation du bien. Le pourcentage de réduction consenti dépendra inévitablement de cette estimation.

Imposer un pourcentage unique à toutes les communes pénaliserait certaines communes. Un même terrain a une valeur différente selon sa localisation. On est lié par la valeur d'enregistrement. Même à l'intérieur d'une commune la valeur du terrain peut aller du simple au double.

Een lid zegt dat nergens wordt gewaarborgd dat het door de gemeente aan de promotor toegekende voordeel tot een vermindering van de verkoopprijs op de markt zal leiden. De promotor is alleen verplicht middelgrote woningen te bouwen.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat er in het basisdossier voorwaarden zullen staan. De gemeente die niet de hoofdvoorwaarde inzake de verkoopprijs zou vermelden, zou het voorstel van ordonnantie totaal verkrachten.

Een raadslid zegt dat artikel 6, paragraaf 4, alle waarborgen biedt.

Teneinde het probleem van de controle op het verworven voordeel op te lossen, stelt een lid voor dat men zich beperkt tot de erfpacht voor bouwgronden.

Volgens de auteur is de bevolking nog niet vertrouwd met het begrip « erfpacht », maar indien de vastgoeddruk aanhoudt, zal erfpacht de enige uitweg zijn.

Hetzelfde lid vraagt of het verworven voordeel met de door het gewest toegekende aankooppremie te cumuleren is?

De Staatssecretaris bevestigt dit.

#### E. Gemiddeld inkomen?

Een lid vraagt zich af wat precies wordt verstaan onder gemiddelde inkomens. Hij stelt voor in de ordonnantie een maximaal plafond te bepalen, dat als gemiddeld inkomen wordt beschouwd, door een percentage te nemen van het gemiddeld inkomen van de Brusselaars, zoals dit uit de fiskale statistieken blijkt. Ter zake zijn er twee cijfers beschikbaar :

- het gemiddeld inkomen;
- het mediaan inkomen (het inkomen waaronder 50 % van de bevolking zich bevindt) dat ongeveer 600.000 fr. bedraagt.

Hij stelt een coëfficiënt voor die gelijk is aan twee keer het mediaan inkomen van het Brussels gezin (509.000 fr. in 1987). Gelet op de jongste beschikbare fiskale statistieken zou het gemiddeld inkomen nooit hoger kunnen zijn dan twee maal het mediaan inkomen + x fr. per kind ten laste. Het lid zal een amendement in die zin indienen.

De indiener is van mening dat men niet moet wachten tot het begrip « gemiddeld inkomen » verduidelijkt is om het voorstel aan te nemen. Het probleem bestaat in andere sectoren. Hijzelf schat het gemiddeld inkomen op 1.200.000 fr. netto per jaar. Hij wenst dat de Executieve eveneens een standpunt inneemt en waarschuwt haar tegelijkertijd tegen een te ingewikkelde codifiëring.

Un membre dit ne trouver aucune garantie que l'avantage accordé par la commune au promoteur aboutira à une réduction du prix de vente sur le marché. La seule obligation du promoteur est de construire du logement moyen.

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il y aura des conditions dans le dossier de base. Le pouvoir communal qui ne fixerait pas la condition essentielle du prix de vente dénaturerait totalement la proposition d'ordonnance.

Une conseillère précise que l'article 6, § 4 donne toutes les garanties.

Afin de résoudre le problème du suivi de l'avantage acquis, le membre suggère qu'on se limite à l'emphytéose pour les terrains à bâtir.

Selon l'auteur, l'emphytéose n'est pas encore rentrée dans la mentalité des gens, mais si la pression immobilière demeure, le fait de l'emphytéose peut devenir incontournable.

Le même membre demande si l'avantage acquis sera cumulable avec la prime d'acquisition de la Région?

Le Secrétaire d'Etat répond par l'affirmative.

#### E. Le revenu moyen?

Un membre se demande quelle est la notion exacte de revenus moyens. Il propose de fixer dans l'ordonnance un plafond maximum considéré comme revenu moyen en prenant un pourcentage du revenu moyen des Bruxellois donné par les statistiques fiscales. Il existe à cet égard deux chiffres disponibles :

- le revenu moyen;
- le revenu médian (le revenu en-dessous duquel 50 % de la population se trouve) qui est d'environ 600.000 francs.

Il propose un coefficient de l'ordre de deux fois le revenu médian du ménage bruxellois (509.000 francs en 1987). En se basant sur les dernières statistiques fiscales disponibles, le revenu moyen ne pourrait jamais être supérieur à deux fois le revenu médian plus x francs par enfant à charge. Le membre introduira un amendement dans ce sens.

L'auteur est d'avis qu'il ne faut pas attendre pour adopter la proposition que la notion de revenu moyen soit précisée. Le problème existe dans d'autres secteurs. Il évalue, quant à lui, le revenu moyen à 1.200.000 francs nets par an. Il souhaite que l'Exécutif se positionne également et, dans le même temps, le met en garde contre une codification trop complexe.



De Staatssecretaris gaat akkoord met het bepalen van een plafond, maar dit is niets nieuws. Het Fonds voor de Huisvesting heeft een plafond bepaald voor de leningen met verminderde rente, namelijk 1.164.000 fr. (netto belastbaar) vermeerderd met 52.000 fr. per kind ten laste. Om een lening met verminderde rente te krijgen, moet men in de door de Executieve bepaalde schalen vallen. Dit systeem werkt goed en er zijn niet meer criteria nodig.

#### F. *Bevoegdheid van de Raad ter zake*

Een lid is er niet van overtuigd dat de Raad bevoegd is een oorspronkelijk op nationaal vlak geregelde procedure te wijzigen. Hij verwijst naar de nationale circulaire van 28 april 1970 over de voor de vervreemding van gemeentelijke onroerende goederen te volgen procedure.

Een lid antwoordt dat het toezicht volledig geregionaliseerd is en dat alleen enkele aspecten van de organieke wetten op de organisatie van de gemeente een nationale bevoegdheid zijn gebleven. Dit voorstel van ordonnantie raakt echter nergens aan de organisatie van de gemeenten. Het heeft betrekking op de huisvesting en op het grondbeleid, twee gewestelijke bevoegdheden. Het is binnen dit raam dat het voorstel een procedure voor de vervreemding van gemeentelijke goederen regelt.

De indiener voegt hieraan toe dat het voorstel niets wijzigt aan de bepalingen van de gemeentewet op de bekendmaking van de beraadslagingen van de gemeenteraad over de verkoop van onroerende goederen (artikel 93). De richtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, waarin een schatting en een openbaar onderzoek worden geëist, blijven gelden. Het voorstel is in overeenstemming met artikel 7 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 (regeling en uitoefening van het administratief toezicht op de gemeenten) en met artikel 6 van dezelfde wet dat de gewesten huisvestingsbevoegdheid geeft.

Een ander lid stelt vast dat het voorstel van ordonnantie afwijkt van een algemeen principe volgens hetwelk het verboden is te verkopen onder de door de ontvanger van de registratie bepaalde prijs, vermeerderd met een derde (circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken van 28 april 1970). In een latere circulaire worden afwijkingen op het vermeerderen met een derde toegestaan. Kan men, via een ordonnantie, van een door een andere macht bepaald algemeen principe afwijken? Ter zake zou het advies van de Raad van State over de gewestelijke bevoegdheid moeten worden ingewonnen.

De indiener antwoordt dat de ordonnantie in de hiërarchie der normen meer waarde heeft dan een circulaire.

Le Secrétaire d'Etat est d'accord avec le principe de fixer un plafond, mais cette notion existe déjà. Le Fonds du logement a fixé un plafond pour des prêts à taux réduit, qui est de 1.164.000 F (nets imposables) plus 52.000 F par enfant à charge. Pour obtenir un prêt à taux réduit, il faut entrer dans les barèmes arrêtés par l'Exécutif. Ce système fonctionne bien. Il ne faut pas multiplier les critères.

#### F. *Compétence du Conseil en la matière*

Un membre exprime des doutes quant à la compétence du Conseil à modifier une procédure réglée à l'origine au niveau national. Il se réfère à la circulaire nationale du 28 avril 1970 relative à la procédure à suivre pour l'aliénation de biens immobiliers communaux.

Un membre répond que la tutelle est complètement régionalisée. Seuls quelques aspects des lois organiques relatifs à l'organisation communale sont restés de compétence nationale. Or, cette proposition d'ordonnance ne touche d'aucune manière à l'organisation des pouvoirs communaux. Elle traite du logement et de la politique foncière qui sont de compétence régionale. C'est dans ce cadre que la proposition organise une procédure d'aliénation de biens communaux.

L'auteur ajoute que la proposition ne modifie pas les dispositions de la loi communale relatives à la publicité des délibérations du conseil communal sur la vente de biens immobiliers (art. 93). Les instructions du Ministère de l'Intérieur imposant la nécessité de l'estimation et de l'enquête publique restent valables. La proposition est conforme à l'article 7 de la loi spéciale du 8 août 1980 (organisation et exercice de la tutelle administrative sur les communes) et à l'article 6 de la même loi qui donne compétence aux régions en matière de logement.

Un autre membre constate que cette proposition d'ordonnance déroge à un principe général selon lequel il est interdit de vendre en-dessous du prix estimé par le receveur de l'enregistrement majoré d'un tiers (circulaire du Ministère de l'Intérieur du 28 avril 1970). Une circulaire ultérieure permet des dérogations à la majoration d'un tiers. Peut-on déroger, par une ordonnance, à un principe général fixé par un autre pouvoir? L'avis du conseil d'Etat sur la compétence régionale en cette matière devrait être demandé.

L'auteur répond que l'ordonnance est supérieure à une circulaire dans la hiérarchie des normes.

Een lid vraagt zich af of het voorstel politiek wel nodig is. Er zijn reeds talrijke middelen voorhanden om de huisvesting en de middelgrote woningen te promoten, bijvoorbeeld de fiscale aftrekbaarheid van een deel van de interesten op hypothecaire leningen.

Een lid vraagt zich af of het voorstel van ordonnantie niet strijdig is met het door de Executieve verdedigde principe, namelijk het feit dat de verkoop in der minne een uitzondering op de regel moet blijven. Opent de verkoop in der minne trouwens niet de deur tot zekere manipulaties?

De indiener antwoordt dat de dubbele geleiding (in der minne, openbare aanbesteding) de plaatselijke besturen een grotere bewegingsvrijheid geeft. Wat de gepastheid van het voorstel betreft, zegt hij dat het hier over een beleidskeuze gaat : men moet het hoofd bieden aan een probleem dat, ondanks de bestaande bepalingen, een enorme omvang aanneemt.

Verscheidene leden herinneren eraan dat de stijging van de vastgoedprijzen een verschijnsel is dat de andere grote Europese steden hebben gekend of nog steeds kennen en vragen de auteur of hij zich gebaseerd heeft op in het buitenland aangetroffen voorbeelden. De stijging is onomkeerbaar. Een lid onderstreept eveneens dat er in Brussel, in tegenstelling tot de andere Europese steden, geen mogelijkheid bestaat van randuitbreiding voor degenen met gemiddelde inkomens. Brussel loopt het gevaar een deel van deze bevolkingsgroep te verliezen.

De indiener antwoordt dat ons Gewest bijzondere stedebouwkundige en sociale parameters heeft. Zijn structuur is niet te vergelijken met deze van steden als Parijs, London of zelfs Marseille.

#### G. De verkoopwaarde

Een lid vraagt zich af hoe de verkoopwaarde van een gemiddelde woning zal worden geschat van hetzij het goed na bouw, hetzij van het goed na renovatie. In dit laatste geval zou eveneens moeten worden bepaald binnen welke tijdspanne na de verbouwing de schatting moet worden gemaakt. Loopt men niet het gevaar dat een deel van de renovatie- of bouwwerken zwartwerk is om de maximale verkoopwaarde van de gemiddelde woning niet te overschrijden?

Un membre doute de l'opportunité politique de la proposition. Il existe déjà un ensemble d'outils en matière de promotion du logement et du logement moyen dont, par exemple, la déduction fiscale d'une partie des intérêts des prêts hypothécaires.

Un membre demande si la proposition d'ordonnance ne va pas à l'encontre du principe défendu par l'Exécutif et qui consiste à dire que le recours au marché de gré à gré doit rester exceptionnel. Les ventes de gré à gré n'ouvrent-elles pas la porte à certaines manipulations?

L'auteur répond que la double articulation (gré à gré, adjudication publique) offre une plus grande liberté d'action aux pouvoirs locaux. Quant à l'opportunité de la proposition, il s'agit d'un choix politique : il faut faire face à un problème qui prend de l'ampleur malgré les dispositions existantes.

Plusieurs membres rappellent que la hausse des prix immobiliers est une évolution qu'ont connue ou connaissent les autres grandes villes européennes et demandent à l'auteur s'il s'est inspiré de pratiques rencontrées à l'étranger? La hausse est irréversible. Un membre souligne également que Bruxelles, contrairement aux autres villes européennes, n'a pas de possibilité d'extension périphérique pour les personnes à revenus moyens. Elle risque de perdre une partie de cette tranche de la population.

L'auteur répond que les paramètres urbains et sociaux de notre Région sont particuliers. Sa structure même est incomparable à des villes comme Paris, Londres ou même Marseille.

#### G. La valeur vénale

Un membre demande comment sera estimée la valeur vénale du logement moyen, soit du bien neuf après construction soit du bien après rénovation. Dans ce dernier cas, il faudrait également déterminer combien de temps après la rénovation, se fera l'estimation. Est-ce qu'il n'y a pas un risque de voir une partie des travaux de rénovation ou de construction faite au noir pour ne pas dépasser la valeur vénale maximale du logement moyen?

Een commissielid antwoordt dat de maximale verkoopwaarde van de gemiddelde woning door de Executieve zal worden vastgesteld en zou moeten schommelen tussen de 30 tot 40.000 fr. per gebouwde m<sup>2</sup>. De verkoopwaarde of de reële waarde is de waarde waartegen een goed in normale omstandigheden wordt verkocht (normale termijn, voldoende bekendmaking van de verkoop, enz.).

De Staatssecretaris antwoordt dat bij renovatie de schatting gebeurt op het ogenblik van de verkoop, dit wil zeggen op het ogenblik dat het goed kan worden bewoond. Met renovaties die de koper dan wil laten uitvoeren, wordt geen rekening gehouden. Het betreft hier twee verschillende aangelegenheden.

Een lid voegt hieraan toe dat ter zake amendement nr. 5 niets aan duidelijkheid te wensen overlaat. De reële waarde van het goed, het criterium van de gemiddelde woning, is de waarde van het bewoonbaar goed : betreft het een terrein dan is dit de waarde van de nieuwbouw; betreft het een te renoveren huis, dan is dit de waarde van het goed na renovatiewerken. Het betreft dus de schatting van het bewoonbare afgewerkte produkt. Deze schatting zou rekening kunnen houden met een oppervlakte per gezinslid, ofschoon deze gezinstoestand bijzonder veranderlijk is.

#### H. *Het canon*

Een ander commissielid stelt vast dat, in geval van erfpacht, de huidige reglementering geen enkele band tot stand brengt tussen de schatting van het goed en het door de gemeente aan de particulier gevraagde canon. Indien de ordonnantie in een vermindering van het canon voorziet, is het noodzakelijk de basis hiervan te kennen.

Een lid antwoordt dat het canon de huur is bij een huurovereenkomst met erfpacht. De huur hangt altijd af van de waarde van het goed. De gemiddelde huurwaarde bedraagt 7 % van de verkoopwaarde van het goed. Het canon kan eenmalig of periodiek worden vastgelegd en vervangt het begrip huur bij een huurovereenkomst met erfpacht. Het moet dus noodzakelijkerwijs in verhouding staan tot de waarde van het goed. Het is logisch dat de gemeente het canon met een percentage vermindert in vergelijking met de door de ontvanger van de registratie gedane schatting van het canon.

De logica van de ordonnantie ligt hem in het volgende : de gemeente zal de waarde van haar grond, van het te renoveren bouwwerk of mogelijk van de normaal te ontvangen huur bij erfpacht moeten schatten. Deze schatting gebeurt onder controle van de

Un commissaire répond que la valeur vénale maximale du logement moyen qui sera déterminée par l'Exécutif, devrait être comprise entre trente et quarante mille francs le m<sup>2</sup> construit. La valeur vénale ou réelle est la valeur à laquelle un bien doit se vendre dans des conditions normales (délai normal, publicité de vente suffisante...).

Le Secrétaire d'Etat répond qu'en cas de rénovation l'estimation se fait au moment où la vente s'opère, c'est-à-dire au moment où le bien est dans la capacité d'être habité. Les rénovations que l'acquéreur décide de faire ensuite n'entrent pas en ligne de compte. Ce sont deux processus différents.

Un membre ajoute que l'amendement n° 5 est clair à ce sujet. La valeur réelle du bien, qui est le critère du logement moyen, est la valeur du bien mis en état d'être occupé : si c'est un terrain, c'est après construction; si c'est une maison à rénover, c'est après les travaux de rénovation. Il s'agit donc de l'estimation du produit fini occupable. Cette estimation pourrait tenir compte d'une superficie par membre du ménage bien que cette situation familiale soit particulièrement changeante.

#### H. *Le canon*

Un autre commissaire constate qu'en cas d'emphytéose, la réglementation actuelle ne prévoit pas de lien entre l'estimation du bien et le canon que la commune demande au particulier. Si l'ordonnance prévoit une réduction du canon, il est impérieux de savoir à partir de quoi.

Un membre répond que le canon est un loyer quand il s'agit d'un bail emphytéotique. Le loyer est toujours en rapport avec la valeur du bien. La moyenne de la valeur locative est de 7 % de la valeur vénale du bien. Le canon est un chiffre unique ou périodique qui remplace la notion de loyer pour un bail emphytéotique. Il est donc nécessairement en rapport avec la valeur du bien. Il est logique que la commune diminue le canon d'un pourcentage par rapport à l'estimation du canon faite par le receveur de l'enregistrement.

La logique de l'ordonnance est la suivante. L'autorité communale devra faire une estimation de la valeur de son terrain, de l'immeuble à rénover ou éventuellement du loyer normal à percevoir en cas d'emphytéose. Cette estimation se fait sous le contrôle du

toezichhoudende overheid. De schattingsprocedure zal in een toepassingsbesluit voor de ordonnantie moeten worden bepaald. De gemeente zal eenvormig een verminderingpercentage bepalen en de besluiten van de Executieve zullen de openbaarheid van deze procedure waarborgen.

### III. Bespreking en stemming van de artikelen in eerste lezing

#### *Artikel 1*

Artikel 1 wordt eenparig door de 8 aanwezige leden aangenomen.

#### *Artikel 2*

Een lid vraagt of de openbare of gemengde maatschappijen die zouden worden opgericht om sociale woningen te bouwen als « promotor » worden beschouwd.

De Staatssecretaris bevestigt dit. « Onder eigen juridische en financiële verantwoordelijkheid » is geen verwijzing naar de sociale doelstellingen maar naar de manier waarop het project wordt uitgewerkt. Een parastatale of zelfs een maatschappij ad hoc die zou worden opgericht, zijn volgens deze bepaling promotors.

Een lid dient een mondeling amendement in dat bedoeld is om « verkoop » te schrappen in het woord « verkoopwaarde », opgenomen in het lid waarin de middelgrote woning wordt bepaald, hetgeen de Executieve meer armslag zou geven in haar uitvoeringsbesluiten:

Het amendement wordt eenparig door de 8 aanwezige leden aangenomen.

#### *Amendement nr. 1*

Leden dienen een amendement nr. 1 in dat bedoeld is om de woorden « niet verbeterbare » in te voegen.

Een lid vraagt op welke basis de gemeenten zullen bepalen wat verbeterbaar is en wat niet. Zouden er op gewestelijk vlak geen criteria moeten worden opgesteld?

Een lid is van mening dat de gemeentelijke autonomie moet worden in acht genomen. De plaatselijke overheden zullen het karakter te goeder trouw moeten bepalen wat verbeterbaar is en wat niet (onder de controle van de toezichhoudende overheid).

pouvoir de tutelle. La procédure d'établissement de l'estimation devra faire l'objet d'un arrêté d'application de l'ordonnance. La commune fixera de manière uniforme un pourcentage de réduction. La transparence de cette procédure sera garantie par les arrêtés de l'Exécutif.

### III. Discussion et vote des articles en première lecture

#### *Article 1<sup>er</sup>*

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

#### *Article 2*

Un membre demande si les sociétés, publiques ou mixtes, qui se créeraient pour construire du logement moyen, tombent sous la définition de « promoteur ».

Le Secrétaire d'Etat répond par l'affirmative. « Sous sa propre responsabilité juridique et financière » ne fait pas référence à l'objet social, mais à la manière dont le projet se fait. Un parastatal ou même une société « ad hoc » qui se créerait, sont des promoteurs au sens défini ici.

Un membre propose un amendement verbal visant à supprimer le mot « vénale » dans l'alinéa définissant le logement moyen. Cela laisserait plus de souplesse à l'Exécutif dans ses arrêtés d'exécution.

L'amendement est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

#### *Amendement n° 1*

Des membres introduisent un amendement n° 1 visant à insérer les mots « non améliorables ».

Un membre demande sur quelle base les communes jugeront du caractère « non améliorable ». Ne faudrait-il pas établir des critères au niveau régional?

Un membre estime que l'autonomie communale doit être respectée. Les autorités locales devront interpréter le caractère « non améliorable » de bonne foi (sous contrôle de l'autorité de tutelle).

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

*Amendement nr. 2*

Leden dienen een amendement nr. 2 in dat bedoeld is om de strafregeling, namelijk de terugbetaling van het verworven voordeel, te vervangen door de ongeldigverklaring van de overeenkomsten.

Een lid is van mening dat het in het kader van een mogelijke overdracht gevaarlijk is geen rekening te houden met het verworven voordeel. De vastlegging van het verworven voordeel is belangrijk.

Een ander lid waarschuwt tegen de gevaren dat dit meebrengt. De gemeentelijke overheid en de promotor kunnen onder één hoedje spelen waarbij de Exécutieve op geen enkel moment zou kunnen ingrijpen.

De Staatssecretaris voegt eraan toe dat het verworven voordeel wordt berekend op basis van een schatting. In een periode van hoogconjunctuur liggen deze schattingen echter onder de marktprijzen. Het in een periode van hoogconjunctuur verworven voordeel zou de promotor nog een verdoken bijkomend voordeel opleveren. De ongeldigverklaring is dus interessanter.

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

*Amendement nr. 3*

Leden dienen een amendement nr. 3 in dat bedoeld is om de te renoveren woningen op te nemen.

Een lid is van mening dat de bepaling in artikel 2, 7° van het besluit van 29 maart 1990 te ruim is om op de ordonnantie toe te passen. Zowat 90 % van de Brusselse goederen zou aan deze voorwaarden voldoen.

Leden antwoorden dat de gemeente op geen enkel moment tot de verkoop van haar erfgoed wordt verplicht. Het doel van de ordonnantie is de verkoop aan sommige voorwaarden te binden.

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

Het aldus gewijzigde artikel 2 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 3*

*Amendement nr. 4*

Leden dienen een amendement nr. 4 in dat bedoeld is artikel 3 te doen vervallen. De inhoud ervan moet in de toelichting worden verduidelijkt.

L'amendement n° 1 est adopté par 7 voix pour et 1 abstention.

*Amendement n° 2*

Des membres introduisent un amendement n° 2 visant à remplacer le système du remboursement de l'avantage acquis par la solution de la nullité des conventions.

Un membre estime qu'il est dangereux de ne pas tenir compte de l'avantage acquis dans le cadre d'une transaction éventuelle. La fixation de l'avantage acquis est importante.

Un autre membre remet en garde contre les risques que cela comporte. Il peut y avoir une connivence entre le pouvoir communal et le promoteur. L'Exécutif n'aurait aucun moyen d'intervenir.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que l'avantage acquis est calculé à partir d'une estimation. Or, dans une situation de haute conjoncture, les estimations sont en-dessous des prix du marché. L'avantage acquis en haute conjoncture serait encore un avantage supplémentaire déguisé fait au promoteur. La nullité est donc plus intéressante.

L'amendement n° 2 est adopté par 7 voix pour et 1 abstention.

*Amendement n° 3*

Des membres introduisent un amendement n° 3 visant à inclure les habitations nécessitant rénovation.

Un membre estime que la définition donnée à l'article 2, 7° de l'arrêté du 29 mars 1990 est trop large pour être appliquée à l'ordonnance. 90 % des biens bruxellois entreraient dans ces conditions.

Des membres répliquent que la commune n'est à aucun moment contrainte de vendre son patrimoine. Le but de l'ordonnance est que la vente soit affectée de certaines conditions.

L'amendement n° 3 est adopté par 7 voix pour et 1 abstention.

L'article n° 2 ainsi modifié est adopté par 7 voix pour et 1 abstention.

*Article 3*

*Amendement n° 4*

Des membres introduisent un amendement n° 4 visant à supprimer l'article 3. Son contenu doit être précisé dans les développements.

Amendement nr. 4 wordt eenparig door de 8 aanwezige leden aangenomen.

Het artikel vervalt.

*Artikel 4  
(nieuw artikel 3)*

*Amendement nr. 5*

Leden dienen een amendement nr. 5 in dat bedoeld is om het 1ste en het 3de lid van artikel 4 te vervangen, gelet op de uitbreiding van het toepassingsveld van de ordonnantie tot de te vernieuwen woningen.

Amendement nr. 5 wordt eenparig door de 8 aanwezige leden aangenomen.

*Amendement nr. 19*

Een lid dient een amendement nr. 19 in dat bedoeld is om het 2de lid te doen vervallen en het artikel aan te vullen : het verminderingspercentage moet bij ordonnantie worden bepaald en hierbij moet rekening worden gehouden met het belastbaar inkomen van de koper.

Het lid zou verkiezen dat de overheden meer investeren om het huurprobleem op te lossen in plaats van de hulp bij de aankoop van een woning te verhogen.

De Staatssecretaris antwoordt dat dit een ander probleem is dat zeker niet over het hoofd mag worden gezien. Jaarlijks investeert de Executieve om en bij de 2 miljard (sociale huisvesting en renovatiepremies).

Amendement nr. 19 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 1.

*Amendement nr. 6*

Leden dienen een amendement nr. 6 in dat bedoeld is om een recht van voorkoop in te voeren. Een lid vestigt de bijzondere aandacht op het laatste lid van het amendement. Het is een voorzichtig systeem dat het Gewest niet toelaat zich te verzetten tegen een verkoopsbeleid dat gericht is op vernieuwing met particulieren.

Een ander lid schaart zich achter het principe, maar stelt voor het laatste lid met een termijn te vervolledigen.

De Staatssecretaris antwoordt dat een openbare instantie zijn recht van voorkoop aanwendt om binnen de beste tijdsspanne het nodige te doen.

L'amendement n° 4 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'article est supprimé.

*Article 4  
(nouvel article 3)*

*Amendement n° 5*

Des membres introduisent un amendement n° 5 visant à remplacer le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 4, vu l'extension du champ d'application de l'ordonnance aux immeubles à rénover.

L'amendement n° 5 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

*Amendement n° 19*

Un membre introduit un amendement n° 19 visant à supprimer le 2<sup>e</sup> alinéa et à compléter l'article : le pourcentage de réduction doit être fixé par l'ordonnance, qui doit prendre en compte le revenu imposable de l'acquéreur.

Le membre préférerait que les pouvoirs publics investissent plus pour résoudre le problème locatif au lieu d'augmenter l'aide à l'accession au logement.

Le Secrétaire d'Etat répond que c'est un autre problème qui n'est certainement pas négligé. L'Exécutif développe près de deux milliards d'investissements par an (investissements dans le logement social et primes à la rénovation).

L'amendement n° 19 est rejeté par 7 voix contre 1.

*Amendement n° 6*

Des membres introduisent un amendement n° 6 visant à instaurer un droit de préemption. Un membre attire particulièrement l'attention sur le dernier alinéa de l'amendement. Le système est prudent et ne permet pas à la Région de faire obstacle à une politique de vente en vue de rénovation avec les particuliers.

Un autre membre souscrit au principe, mais il propose de compléter le dernier alinéa par un délai.

Le Secrétaire d'Etat répond que si un pouvoir public exerce son droit de préemption, c'est pour faire le nécessaire dans les meilleurs délais.

Amendement nr. 6 wordt eenparig door de 8 aanwezige leden aangenomen.

Het aldus gewijzigde artikel 4 (het nieuwe artikel 3) wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 1.

*Artikel 5 (nieuw artikel 4)*

*Amendement nr. 20 (in hooforde)*

De indiener van het amendement trekt zijn amendement in hooforde in. Vermits artikel 4 wordt aangenomen, is er geen enkele reden meer om een plafond te plaatsen op de inkomens van de begunstigde.

*Amendement nr. 7*

Leden dienen een amendement nr. 7 in dat bedoeld is om als referentie de inkomens te nemen van het voorlaatste jaar dat de verkoop of de huurovereenkomst met erfpacht voorafgaat. De inkomens van de echtgenoot of de persoon waarmee de begunstigde samenleeft, worden in voorkomend geval ook in aanmerking genomen.

Een lid betwist het amendement op technisch vlak. Het begrip « fiscaal huishouden », dat in het fiscaal recht bestaat, is gekoppeld aan het huwelijk. In het fiscaal recht is er geen sprake meer van samenwonen.

Wat de grond betreft, betreurt een lid dat het amendement niet voorziet in de aanpassing van de inkomensgrens aan het aantal kinderen ten laste. Het huisvestingsbeleid moet rekening houden met de gezinstoestand. Het amendement, zoals hier wordt geformuleerd, geeft de Executieve een blanco cheque. Indien de Executieve het niet te nauw neemt, zal 90 % van de Brusselaars deze maatregelen kunnen genieten. Het zijn vooral de huurders van sociale woningen die in de uitermate lage inkomensschalen zitten die bij dit beleid voordeel moeten vinden.

Een lid verwijst samen met de Staatssecretaris naar de algemene bespreking tijdens dewelke duidelijk werd gezegd dat met de gezinstoestand rekening zal worden gehouden bij het bepalen van het plafond door de Executieve.

De Staatssecretaris voegt eraan toe dat de bepalingen van het voorstel betrekking hebben op de middelgrote woning. Er moet dus geen rekening worden gehouden met de sociale woningen.

Volgens de Staatssecretaris brengt het amendement geen legistische vernieuwing door de inkomens van samenwonenden op te nemen. Dit principe staat in andere besluiten inzake het toekennen van premies en in de bepalingen van de BGHM inzake de huurbepalingen.

L'amendement n° 6 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'article 4 (le nouvel article 3) ainsi modifié est adopté par 7 voix contre 1.

*Article 5 (nouvel article 4)*

*Amendement n° 20 (à titre principal)*

L'auteur de l'amendement retire son amendement à titre principal. Dès le moment où l'article 4 est adopté, il n'y a plus de raison de fixer une limite de revenus pour le bénéficiaire.

*Amendement n° 7*

Des membres introduisent un amendement n° 7 visant à prendre comme référence les revenus de l'avant-dernière année précédant la vente ou la cession en emphytéose. Les revenus du conjoint ou de la personne avec laquelle le bénéficiaire vit maritalement sont, s'il échet, également pris en considération.

Un membre conteste l'amendement sur le plan technique. La notion de ménage fiscal, qui existe en droit fiscal, est liée au mariage. Il n'y a plus, en droit fiscal, de concubinage.

Quant au fond, le même membre regrette que l'amendement ne prévoit pas d'adaptation de la limite des revenus au nombre d'enfants à charge. La politique du logement doit tenir compte de la situation familiale. L'amendement tel que formulé ici, donne un chèque en blanc à l'Exécutif. Si l'Exécutif est trop large, 90 % des Bruxellois pourront avoir accès à ce type de mesures. Ce sont avant tout les locataires sociaux qui se situent dans les tranches de revenus extrêmement faibles qui doivent bénéficier de cette politique.

Un membre et le Secrétaire d'Etat renvoient à la discussion générale où il a été clairement dit que la situation familiale serait prise en compte dans la fixation du plafond par l'Exécutif.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que les dispositions de la proposition visent le logement moyen. Il ne faut donc pas prendre en considération les revenus estimés pour l'accès aux logements sociaux.

Selon le Secrétaire d'Etat, l'amendement n'est pas une innovation législative en ce qu'il inclut les revenus du concubin. Ce principe se retrouve dans d'autres arrêtés d'octroi de prime et dans les dispositions de la SRLB relatives aux fixations de loyers.

Een ander lid vraagt een raming van het aantal personen die in aanmerking komen.

De auteur meent 75 %.

Een lid antwoordt dat indien men 1.164.000 fr. (plafond van het huisvestingsfonds) als plafond neemt, 90 % van de bevolking aan deze voorwaarden voldoet.

De Staatssecretaris antwoordt hierop dat op het vermelde bedrag nog belastingen moeten worden betaald. Het betreft dus 2 kleine inkomens van gemiddeld geschoolde mensen. In Brussel bevinden veel personen zich echter in deze toestand en hebben velen het moeilijk een woning te vinden. Deze ordonnantie is inderdaad bedoeld om de meerderheid van de Brusselaars daadwerkelijk in Brussel te houden.

Amendement nr. 7 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

Een lid onthoudt zich omdat het amendement een zekere verbetering inhoudt in vergelijking met de oorspronkelijke tekst.

*Amendement nr. 20 (in bijkomende orde)*

Een lid dient een amendement nr. 20-2 in. Het is belangrijk in de ordonnantie een maximaal inkomen te bepalen in functie van de evolutie van de inkomens van de Brusselse bevolking. Het voorgesteld plafond, het tweevoud van het mediaan inkomen (1.020.000 fr.), zou rekening houden met 3 of 4 kinderen ten laste. Er zou moeten worden vertrokken van 800.000 fr. en geen kinderen ten laste. Verscheidene leden zijn van mening dat moet worden vermeden de inspanningen over een te grote reeks inkomens te verdelen.

Amendement nr. 20-2 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

*Amendement nr. 8*

Leden dienen een amendement nr. 8 in dat bedoeld is om de voorwaarden te doen vervallen volgens dewelke alle belastingen in België moeten worden betaald. Men mag niet de personen straffen die in het buitenland bijkomstige inkomsten hebben.

Een ander lid meent dat het zou volstaan de voorwaarde te amenderen in plaats van haar te doen vervallen en bijvoorbeeld te zeggen: « Het grootste deel van zijn belastingen in België betalen ». Het zou vervelend zijn dat personen wier fortuin in het buitenland zit en die daar het merendeel van hun tijd doorbrengen, in België een middelgrote woning zouden kunnen betrekken. Voorrang moet worden gegeven aan jonge in België werkende huishoudens.

Un autre membre demande une estimation du nombre de personnes qui seront concernées.

L'auteur l'estime à 75 %.

Un membre répond que si l'on prend comme plafond un revenu de 1.164.000 francs (plafond du Fonds du logement), 90 % de la population entrent dans les conditions.

Le Secrétaire d'Etat réplique que le montant cité est encore soumis à l'impôt. Il s'agit donc de deux petits revenus de gens moyennement qualifiés. Or, à Bruxelles, beaucoup de gens se trouvent dans cette situation-là et ont des difficultés à trouver un logement. L'objectif de l'ordonnance est effectivement de garder la majorité des Bruxellois à Bruxelles.

L'amendement n° 7 est adopté par 8 voix contre 2 et 1 abstention.

Un membre s'abstient considérant que l'amendement contient une certaine amélioration par rapport au texte initial.

*Amendement n° 20 (à titre subsidiaire)*

Un membre introduit un amendement n° 20-2. Il est important de fixer dans l'ordonnance un revenu maximum en fonction de l'évolution des revenus de la population bruxelloise. Le plafond proposé, le double du revenu médian (1.020.000 F), comprendrait trois ou quatre enfants à charge. Il faudrait partir de 800.000 F sans enfants à charge. Plusieurs membres sont d'avis qu'il faut éviter de disperser les efforts sur une trop grande tranche de revenus.

L'amendement n° 20-2 est rejeté par 8 voix contre 3.

*Amendement n° 8*

Des membres introduisent un amendement n° 8 visant à supprimer la condition qui prévoit de verser la totalité des impôts en Belgique. Il ne faut pas pénaliser des personnes qui ont des revenus accessoires à l'étranger.

Un autre membre estime qu'il suffirait d'amender la condition au lieu de la supprimer et dire, par exemple, « verser l'essentiel de ses impôts en Belgique ». Il serait gênant que des personnes, ayant le siège de leur fortune à l'étranger et y résidant la plupart du temps, puissent avoir accès en Belgique au logement moyen. Il faut donner la priorité aux jeunes ménages travaillant en Belgique.



Een lid herinnert eraan dat de bepalingen van het voorstel eisen dat de betrokkene het gebouw bewoont. Het is echter mogelijk dat personen die in België wonen in het buitenland belaste inkomens hebben. Hij erkent dat het moeilijk zal zijn dit na te gaan. Het hoger vermelde lid schaart zich achter het principe van een erg strenge controle.

Een ander lid spreekt over het probleem van de liberatoire roerende voorheffing. De personen die hun fortuin in roerende goederen investeren, ontsnappen aan de voorwaarden inzake de inkomensplafonds.

Amendement nr. 8 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 3 onthoudingen.

#### *Amendement nr. 9*

Leden dienen een amendement nr. 9 in dat bedoeld is om de toegang tot de sociale woning uit te breiden tot blote eigenaars en tot personen die in Brussel komen wonen en hun vroeger eigendom verkopen.

Een lid gaat akkoord met de eerste verantwoording, maar is van mening dat de 2de het voorstel op overdreven wijze uitbreidt.

Amendement nr. 9 wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

#### *Amendement nr. 10*

Leden dienen een amendement nr. 10 in dat bedoeld is om artikel 5 af te stemmen op het geamendeerde artikel 2 (opnemen van de te renoveren gebouwen).

Een lid vraagt waarom het woord « vereiste » aan de woorden « bouwvergunning » wordt toegevoegd. Dit woord is overbodig, aangezien een bouwvergunning altijd is vereist. Zijn er gevallen waarin dit niet zo is?

Een lid antwoordt dat voor een aantal kleinere werken de toestemming van het college van burgemeester en schepenen volstaat op voorwaarde dat men noch het volume, noch de bestemming van het goed verandert.

Het hoger vermelde lid onthoudt dat er huizen zullen worden te koop aangeboden die haast geen vernieuwing zullen vereisen.

Een ander lid herinnert eraan dat de ordonnantie bedoeld is om te vermijden dat de gemeenten gebouwen op de speculatiemarkten gooien die lichte renovatiewerken eisen en die mogelijk in het toepassingsveld van de ordonnantie vallen. Men gaat vermijden dat de gemeenten via de vastgoedsector huizen aan Euro-ambtenaren verkopen, maar het woningpark aan Brusselaars voorbehouden.

Un membre rappelle que les dispositions de la proposition imposent le logement dans l'immeuble. Il se peut néanmoins que des personnes résidant en Belgique aient des revenus imposés à l'étranger. Il reconnaît que ce contrôle sera difficile. Le membre précité soutient le principe d'un contrôle très strict.

Un autre membre soulève le problème du pré-compte mobilier libératoire. Les personnes qui placent leur fortune en mobilier échappent aux conditions de plafonds de revenus.

L'amendement n° 8 est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

#### *Amendement n° 9*

Des membres introduisent un amendement n° 9 visant à élargir l'accès au logement moyen à des nuspropriétaires et à des personnes qui viennent habiter Bruxelles et vendent leur ancienne propriété.

Un membre souscrit à la première justification, mais estime que la deuxième constitue un élargissement excessif de la proposition.

L'amendement n° 9 est adopté par 7 voix contre 3 et 1 abstention.

#### *Amendement n° 10*

Des membres introduisent un amendement n° 10 visant à harmoniser l'article 5 avec l'article 2 amendé (inclusion des immeubles à rénover).

Un membre demande pourquoi ajouter le mot « nécessaire » aux mots « permis de bâtir ». Ce mot est superfétatoire puisqu'il faut toujours un permis de bâtir. Y aura-t-il des cas où il n'en faudra pas?

Un membre répond qu'un certain nombre de travaux légers peuvent faire l'objet d'une délivrance d'autorisation du collège des bourgmestre et échevins à condition qu'on ne change pas le volume ni l'affectation du bien.

Le membre précité prend acte du fait que l'on mettra en vente des maisons qui ne nécessiteront presque aucune rénovation.

Un autre membre rappelle que l'objectif de l'ordonnance est d'éviter que les communes fassent entrer dans des marchés spéculatifs des immeubles qui nécessitent une légère rénovation et qui pourraient tomber dans le champ du logement moyen. On va empêcher les communes de vendre des maisons par l'immobilier à des Eurocrates mais réserver le parc du logement à des Bruxellois.

Een lid vraagt of de minimale bewoningsduur (paragraaf 1, cijfer 4, letter c) niet zou moeten worden naderbepaald.

Een lid verwijst naar amendement nr. 17 op artikel 18. Er is geen minimale duur. Ofwel blijft de koper ofwel verkoopt hij volgens de in de ordonnantie bepaalde voorwaarden.

Amendement nr. 10 — 1) tot 7) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

#### *Amendement nr. 11*

Leden dienen een amendement nr. 11 in dat bedoeld is om de strafbepaling, namelijk de terugbetaling van het verworven voordeel, door de nietigverklaring te vervangen, hetgeen doeltreffender is in geval van fraude vanwege de vastgoedpromotors.

Een lid vraagt welke de preciese gevolgen zijn van de nietigverklaring.

De indiener antwoordt dat de registratierechten worden terugbetaald. Hij verwijst eveneens naar artikel 209 van het Wetboek op de registratie-, hypotheek- en griffierechten.

Een ander lid voegt eraan toe dat het Burgerlijk Wetboek deze problemen terdege regelt.

Het eerder vermelde lid maakt zich zorgen over de lasten die de gemeenten voor deze terugbetalingen zullen moeten dragen. De indiener antwoordt dat ze opnieuw zullen verkopen.

#### *Subamendement nr. 25 op amendement nr. 11*

De Staatssecretaris zegt dat er een toezichtsprobleem zou kunnen ontstaan. De gemeentelijke overheid wordt erg laat over de verkoop van de goederen ingelicht. Hij stelt dus voor het begrip « van rechtswege » toe te voegen. De nietigverklaring gebeurt dan automatisch en eist geen enkel toezicht. De notaris moet waken over de naleving van de verkoopsvaardigheden, rekening houdend met de oorspronkelijke voorwaarden.

Subamendement nr. 25 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2.

Het gesubamendeerde amendement nr. 11 wordt aangenomen met eenzelfde stemming.

#### *Amendement nr. 21*

Amendement nr. 21 dat betrekking heeft op de oorspronkelijke straf heeft geen bestaansreden meer.

Un membre demande s'il ne faudrait pas préciser la durée minimale d'habitation (§ 1, point 4, littera c).

Un membre renvoie à l'amendement n° 17 à l'article 8. Il n'y a pas de durée minimale. Ou bien l'acquéreur reste ou bien il vend dans les conditions prévues par l'ordonnance.

L'amendement n° 10 — 1) à 7) est adopté par 9 voix contre 2 et 1 abstention.

#### *Amendement n° 11*

Des membres introduisent un amendement n° 11 visant à remplacer la sanction du remboursement de l'avantage acquis par la sanction de la nullité, qui est plus efficace en cas de fraude par les promoteurs immobiliers.

Un membre demande quelles sont les répercussions exactes de la déclaration de nullité?

L'auteur répond que les droits d'enregistrement sont remboursés. Il renvoie également à l'article 209 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Un autre membre ajoute que le Code civil règle suffisamment ces problèmes.

Le membre précité s'inquiète de la charge pour les communes de ces remboursements. L'auteur répond qu'elles revendront.

#### *Sous-amendement n° 25 à l'amendement n° 11*

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer qu'il pourrait y avoir un problème de surveillance. Le pouvoir communal est informé très tard de la vente des biens. Il propose donc d'ajouter la notion de « plein droit ». La nullité devient alors automatique et ne nécessite aucune surveillance. Le notaire est tenu de surveiller les conditions de la vente eu égard aux conditions initiales.

Le sous-amendement n° 25 est adopté par 9 voix contre 2.

L'amendement n° 11, sous-amendé, est adopté par le même vote.

#### *Amendement n° 21*

L'amendement n° 21 qui se rapporte à la sanction initiale est devenu sans objet.

*Amendement nr. 23*

Een lid dient een amendement nr. 23 in dat verplicht tot het voorafgaand akkoord van de Executieve in geval van verkoop of verhuring met erfpacht door de plaatselijke overheid.

Een lid wijst erop dat over de verkoop in de gemeenteraad zal worden beraadslaagd. De toezicht houdende overheid heeft hier recht van toezicht. De Commissieleden herinneren eraan dat voorafgaand toezicht niet wordt getolereerd.

Het lid trekt zijn amendement nr. 23 in.

*Amendement nr. 24.*

Een lid dient een amendement nr. 24 in dat bedoeld is om de verkoop of de verhuring zo ruim mogelijk bekend te maken.

Een lid antwoordt dat er in vorm van een ministeriële circulaire een vervreemdingsprocedure bestaat waarin de nodige waarborgen (aanplakking, termijn, enz.) staan opgenomen.

De indiener van het amendement is van mening dat deze procedure te discreet is, gelet op de omvang van de toegekende steun.

Een tweede lid steunt het amendement.

Een ander lid vraagt hoe de geïnteresseerden hun kandidatuur in de praktijk zullen moeten indienen.

Een lid antwoordt dat deze praktische zaken niet in de ordonnantie moeten staan. De Executieve zal de modaliteiten bepalen en het lid zal haar daarna hierover kunnen interpellieren.

Een ander lid zegt dat de Executieve in haar toepassingsbesluiten inzake de ordonnantie rekening zal moeten houden met de regels uit de omzendbrief. Voor zover het amendement de Executieve niet laat ingrijpen wat de verkoopvoorwaarden betreft en zich beperkt tot de bekendmakingsmodaliteiten is een lid van mening dat het amendement een bijkomende waarborg kan aanbrengen wat de bekendmaking van de procedure betreft.

Amendement nr. 24 wordt eenparig door de 11 aanwezige leden aangenomen.

Het aldus gewijzigde artikel 5 (nieuw artikel 4) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2.

*Amendement n° 23*

Un membre introduit un amendement n° 23 imposant l'accord préalable de l'Exécutif en cas de vente ou de location emphytéotique par le pouvoir local.

Un membre signale que la vente fera l'objet d'une délibération du conseil communal soumise à l'autorité de tutelle. Les membres de la commission rappellent que la tutelle préalable n'est pas admise.

Le membre retire son amendement n° 23.

*Amendement n° 24.*

Un membre introduit un amendement n° 24 assurant une plus large publicité à la mise en vente ou en location.

Un membre répond qu'une procédure d'aliénation avec les garanties nécessaires (affichage, délai...) existe sous forme de circulaire ministérielle.

L'auteur de l'amendement considère que cette procédure est trop discrète eu égard à l'importance de l'aide octroyée.

Un deuxième membre soutient l'amendement.

Un autre membre demande comment les intéressés devront poser leur candidature en pratique.

Un membre répond que ces éléments pratiques ne doivent pas figurer dans l'ordonnance. L'Exécutif fixera les modalités et le membre pourra l'interpeller par la suite.

Un autre membre dit que l'Exécutif tiendra compte des règles de la circulaire dans ses arrêtés d'application de l'ordonnance. Dans la mesure où l'amendement ne fait pas intervenir l'Exécutif dans les conditions de vente et se limite aux modalités de publicité, le membre estime qu'il peut apporter une garantie supplémentaire à la publicité de la procédure.

L'amendement n° 24 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 5 (le nouvel article 4) ainsi modifié est adopté par 9 voix contre 2.

*Artikel 6 (nieuw artikel 5)*

Een lid begrijpt niet waarom de promotor wordt verplicht op het aangekochte terrein alleen middelgrote woningen te bouwen. Waarom geen sociale woningen en waarom geen gemengde operatie?

Hetzelfde lid uit zijn vrees wat het selecteren van de promotors betreft. In het artikel is er geen sprake van een openbare omroep. De concurrentie moet toch spelen!

De Staatssecretaris sluit het gemengd karakter niet uit. De gemeenten hebben de mogelijkheid met de sociale woningsector erfpachtformules overeen te komen, hetgeen ze ook doen. Er is nergens sprake van onverenigbaarheid.

Een lid antwoordt dat de gemeente haar keuze zal moeten verantwoorden en dat de toezichthoudende overheid zal oordelen of deze keuze al dan niet terecht was.

Een ander lid is van mening dat zijn amendement nr. 24 op artikel 5 ook kan worden toegepast op de keuze van de promotors. De Commissieleden zijn het daarmee eens.

*Amendement nr. 22*

Een lid dient een amendement nr. 22 in dat bedoeld is om artikel 6 te doen vervallen omdat er geen voldoende waarborgen zijn om het door de promotor verworven voordeel bij de koper terug te vinden. Hij stelt voor de toekenning van het verworven voordeel te beperken tot natuurlijke personen.

Een ander lid verwijst naar de vorige besprekingen. De dubbele nietigheid, hetzij voor de promotor, hetzij tijdens de daaraan gekoppelde wederkoop, biedt voldoende waarborgen. De beste waarborg is het inkomensplafond van de koper en het plafond dat zal worden bepaald voor de prijs per m<sup>2</sup>.

Amendement nr. 22 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3.

*Amendement nrs 12 tot 15*

Leden dienen amendementen nr. 12 tot 15 in die bedoeld zijn om de tekst in overeenstemming te brengen met de vorige amendementen.

Amendementen nr. 12 tot 15 worden aangenomen met 9 stemmen tegen 3.

Het aldus gewijzigde artikel 6 (nieuw artikel 5) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3.

*Article 6 (nouvel article 5)*

Un membre ne comprend pas pourquoi le promoteur est mis dans l'obligation de construire sur le terrain acquis uniquement du logement moyen. Pourquoi exclure le logement social et ne pas opter pour une opération mixte?

Le même membre exprime ses craintes quant à la sélection des promoteurs. L'article ne fait pas référence à l'appel public. Il faut faire jouer la concurrence.

Le Secrétaire d'Etat n'exclut pas la mixité. Les communes ont la possibilité de passer des formules emphytéotiques avec le logement social et elles le font. Il n'y a aucune incompatibilité.

Un membre répond que la commune devra justifier son choix et que la tutelle jugera de l'opportunité de ce choix.

Un autre membre estime que son amendement n° 24 à l'article 5 peut également s'appliquer au choix des promoteurs. Les membres de la Commission rejoignent son point de vue.

*Amendement n° 22*

Un membre introduit un amendement n° 22 visant à supprimer l'article n° 6, à défaut de garanties suffisantes de voir l'avantage acquis par le promoteur répercuté auprès de l'acheteur. Il propose de limiter l'octroi de l'avantage acquis aux personnes physiques.

Un autre membre renvoie aux discussions précédentes. La double nullité, soit pour le promoteur soit dans la revente subséquente, offre des garanties suffisantes. Le meilleur verrou est le plafond de revenus de l'acquéreur et le plafond qui sera fixé pour le prix au m<sup>2</sup>.

L'amendement n° 22 est rejeté par 9 voix contre 3.

*Amendements n° 12 à 15*

Des membres introduisent des amendements n° 12 à 15 visant à mettre le texte en concordance avec les amendements précédents.

Les amendements n° 12 à 15 sont adoptés par 9 voix contre 3.

L'article 6 (le nouvel article 5) ainsi modifié est adopté par 9 voix contre 3.

*Artikel 7 (nieuw artikel 6)**Amendement nr. 16*

Leden dienen een amendement nr. 16 in dat bedoeld is om de tekst in overeenstemming te brengen, gelet op de uitbreiding van het toepassingsveld van de ordonnantie tot de te renoveren gebouwen.

Amendement nr. 16 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Het aldus gewijzigde artikel 7 (nieuw artikel 6) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

*Artikel 8 (nieuw artikel 7)**Amendement nr. 17*

Leden dienen een amendement nr. 17 in, analoog met amendement nr. 11 op artikel 5.

Een lid is van mening dat het amendement een betere waarborg is om het erfgoed van de middelgrote woningen op termijn te beschermen maar hij vraagt zich af of dit nieuwe eigendomsrecht dat wordt gecreëerd de ideale oplossing is. Had men zich niet kunnen beperken tot een in de tijd beperkte erfpacht-techniek? Wat zal er gebeuren met de erfgenamen?

Een lid antwoordt dat de ordonnantie duidelijk is. Indien de erfgenamen er wonen, blijven ze daar en is er geen enkel probleem. Indien ze willen herverkopen of verhuren, moet dit gebeuren aan iemand die de voorwaarden in acht neemt.

Wat de invoering van een zogenaamd nieuw eigendomsrecht betreft, zegt een ander lid dat dit geen bijzonder originele zaak is. Hij geeft het voorbeeld van de eigenaar van een geklasseerd goed. Ook hij heeft sommige verplichtingen.

Een ander lid vraagt zich af hoe de controle op de opgesomde overeenkomsten zal verlopen.

Een lid antwoordt dat de Executieve in de toepassingsmodaliteiten van de ordonnantie de verplichting zal opnemen om in de verkoopakte de voorwaarden te vermelden waaraan de verkoop krachtens de ordonnantie moet voldoen.

De notariële akten of de door de burgemeester opgestelde akten zullen de toepassingsvoorwaarden van de ordonnantie bevatten.

*Article 7 (nouvel article 6)**Amendement n° 16*

Des membres introduisent un amendement n° 16 visant à mettre le texte en concordance eu égard à l'extension du champ d'application de l'ordonnance aux immeubles à rénover.

L'amendement n° 16 est adopté par 9 voix contre 2 et 1 abstention.

L'article 7 (le nouvel article 6) ainsi modifié est adopté par 9 voix contre 2 et 1 abstention.

*Article 8 (nouvel article 7)**Amendement n° 17*

Des membres introduisent un amendement n° 17 analogue à l'amendement n° 11 à l'article 5.

Un membre estime que l'amendement constitue une meilleure garantie pour préserver le patrimoine du logement moyen à long terme, mais il se demande si ce nouveau droit de propriété qui est créé constitue la solution idéale. N'aurait-on pas pu se limiter à une technique d'emphytéose, limitée dans le temps? Qu'advient-il des héritiers?

Un membre réplique que l'ordonnance est claire. Si les héritiers y habitent, ils restent dans les lieux et il n'y a aucun problème. S'ils veulent revendre ou louer, ils doivent le faire à quelqu'un qui respecte les conditions.

Quant à la création d'un soi-disant nouveau droit de propriété, un autre membre dit que cela n'est pas particulièrement original. Il donne l'exemple du propriétaire d'un bien classé. Lui aussi est soumis à certaines contraintes.

Un autre membre se demande comment se fera le contrôle des conventions énumérées.

Un membre répond que l'Exécutif imposera dans les modalités d'application de l'ordonnance que l'acte de vente comprenne les conditions auxquelles la vente est subordonnée en vertu de l'ordonnance.

Les actes notariés ou dressés par le bourgmestre contiendront les conditions d'application de l'ordonnance.

*Subamendement nr. 26 op amendement nr. 18*

De Executieve dient een subamendement in waarbij het begrip nietigheid van rechtswege (zie subamendement nr. 25 op amendement nr. 11 op artikel 5) wordt ingevoerd.

Subamendement nr. 26 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Gesubamendeerd amendement nr. 17 wordt met eenzelfde stemming aangenomen.

Artikel 8 (nieuw artikel 7) wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3.

*Artikel 9 (nieuw artikel 8)**Amendement nr. 18*

Een lid verduidelijkt dat de mogelijke nietigverklaringen slechts de promotors zullen benadelen en niet hun kopers die zich in een wettige situatie bevinden.

*Subamendement nr. 27 op amendement nr. 18*

De Executieve dient een subamendement in waarbij het begrip « nietigheid van rechtswege » (zie subamendement nr. 25 op amendement nr. 11 op artikel 5 en subamendement nr. 26 op amendement nr. 17 op artikel 8) wordt ingevoerd.

Subamendement nr. 27 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3.

Het gesubamendeerde amendement nr. 18 wordt met eenzelfde stemming aangenomen.

Het aldus geamendeerde artikel 9 (nieuw artikel 8) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3.

*Artikel nr. 10 (nieuw artikel 9)*

Een lid vraagt wie beroep kan aantekenen.

Een lid antwoordt dat de Minister die bevoegd is voor de huisvesting (artikel 2) in zijn toepassingsbesluiten de procedures voor beroep zal bepalen.

Een ander lid vraagt waarom bij de Executieve geen beroep kan worden aangetekend.

Een lid antwoordt hierop dat dit een keuze is.

Artikel 10 (nieuw artikel 9) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

*Sous-amendement n° 26 à l'amendement n° 18*

L'Exécutif dépose un sous-amendement introduisant la notion de nullité de plein droit (voir le sous-amendement n° 25 à l'amendement n° 11 à l'article 5).

Le sous-amendement n° 26 est adopté par 8 voix contre 3 et 1 abstention.

L'amendement n° 17, sous-amendé, est adopté par le même vote.

L'article 8 (le nouvel article 7) est adopté par 8 voix contre 3.

*Article 9 (nouvel article 8)**Amendement n° 18*

Un membre précise que les nullités éventuelles ne porteront tort qu'aux promoteurs et pas aux acquéreurs subséquents qui se trouvent dans une situation régulière.

*Sous-amendement n° 27 à l'amendement n° 18*

L'Exécutif dépose un sous-amendement introduisant la notion de nullité de plein droit (voir le sous-amendement n° 25 à l'amendement n° 11 à l'article 5 et le sous-amendement n° 26 à l'amendement n° 17 à l'article 8).

Le sous-amendement n° 27 est adopté par 9 voix contre 3.

L'amendement n° 18, sous-amendé, est adopté par le même vote.

L'article 9 (le nouvel article 8) ainsi amendé est adopté par 9 voix contre 3.

*Article n° 10 (nouvel article 9)*

Un membre demande qui a droit à un recours.

Un membre répond que le ministre ayant le logement dans ses attributions (article 2) organisera les procédures de recours dans son arrêté d'application.

Un autre membre demande pourquoi le recours n'est pas ouvert auprès de l'Exécutif.

Un membre réplique que c'est un choix.

L'article n° 10 (le nouvel article 9) est adopté par 9 voix contre 2 et 1 abstention.

#### IV. Advies van de Raad van State

Een lid stelt voor dat men de Voorzitter van de Raad vraagt deze ordonnantie aan de Raad van State ter advies voor te leggen. Hij is van mening dat het voorstel verschillende problemen doet ontstaan, zowel wat de bevoegdheden betreft, als wat de verschillende geledingen betreft.

Een ander lid stelt voor de Voorzitter van de Raad niet te vragen het advies van de Raad van State in te winnen.

Dit laatste voorstel wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3.

#### V. Tweede lezing

De geamendeerde tekst werd de Commissie op de vergadering van 7 juni 1991 ter tweede lezing voorgelegd.

De Commissie bevestigde de stemmingen over de in eerste lezing geamendeerde artikelen.

Het voorstel van ordonnantie in zijn geheel, aldus gewijzigd, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1.

Het onderhavige verslag wordt bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden goedgekeurd.

*De Rapporteur,*

Michel DUPONCELLE

*De Voorzitter,*

Jean DEMANNEZ

#### IV. Demande d'avis du Conseil d'Etat

Un membre propose que l'on demande au Président du Conseil de soumettre la présente ordonnance à l'avis du Conseil d'Etat. Il estime que la proposition soulève différents problèmes tant du point de vue des compétences que sur le plan des différentes articulations.

Un autre membre propose de ne pas demander au Président du Conseil de solliciter l'avis du Conseil d'Etat.

Cette dernière proposition est adoptée par 9 voix contre 3.

#### V. Deuxième lecture

Le texte amendé a été soumis en deuxième lecture à la Commission au cours de la réunion du 7 juin 1991.

La Commission a confirmé les votes qui ont été émis sur les articles amendés au cours de la première lecture.

L'ensemble de la proposition d'ordonnance, telle qu'elle a été modifiée, est adopté par 8 voix contre 1.

Le présent rapport est approuvé à l'unanimité des 8 membres présents.

*Le Rapporteur,*

Michel DUPONCELLE

*Le Président,*

Jean DEMANNEZ

**TEKST AANGENOMEN  
DOOR DE COMMISSIE**

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**houdende de bevordering van  
de toegang tot middelgrote woningen  
in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**

*Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107<sup>quater</sup> van de Grondwet.

*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie dient te worden verstaan onder :

De Executieve : de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

De Minister : de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort.

De plaatselijke overheden : de gemeenten, de intercommunales, de OCMW's.

Middelgrote woning : het huis of het appartement dat in hoofdzaak bedoeld is voor de huisvesting van één enkel gezin, en waarvan de waarde een door de Executieve vastgesteld bedrag niet overschrijdt.

Promotor : hij die onder eigen juridische en financiële verantwoordelijkheid de nodige verrichtingen uitvoert en coördineert om een immobiliënproject te verwezenlijken dat hij zelf heeft bedacht met de bedoeling de eigendom ervan af te staan.

Verkaveling : een goed verdeeld in twee of meer delen met het doel er woningen op te bouwen.

Schatting : een schatting verwezenlijkt door de ontvanger van de registratie en de domeinen of door een aankoopcomité van gebouwen.

Terrein : een terrein waarop geen enkel gebouw staat of een terrein waar één of meer niet verbeterbare gebouwen op staan die moeten afgebroken worden.

Woning die moet worden gerenoveerd : de woning, zoals bepaald in artikel 2, 2<sup>o</sup> van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 betreffende de toekenning van renovatiepremies aan natuurlijke personen voor woningen die renovatiewerken vereisen, zoals bepaald in artikel 2, 7<sup>o</sup>, van hetzelfde Besluit.

**TEXTE ADOPTE  
PAR LA COMMISSION**

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**visant à favoriser  
l'accès au logement moyen  
dans la Région de Bruxelles-Capitale**

*Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107<sup>quater</sup> de la Constitution.

*Article 2*

Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par :

Exécutif : l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ministre : le Ministre ayant le logement dans ses attributions.

Pouvoirs locaux : les communes, les intercommunales, les CPAS.

Logement moyen : la maison ou l'appartement destiné en ordre principal au logement d'un ménage seulement, et dont la valeur ne dépasse pas un montant fixé par l'Exécutif.

Promoteur : celui qui effectue et coordonne, sous sa propre responsabilité juridique et financière, les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier qu'il a lui-même conçu en vue d'en céder la propriété.

Lotissement : bien divisé en deux ou plusieurs lots dans le but d'y construire des habitations.

Estimation : une estimation réalisée par le receveur de l'enregistrement et des domaines ou par un comité d'acquisition d'immeubles.

Terrain : terrain ne comprenant aucune construction ou terrain comprenant un ou des bâtiments non améliorables nécessitant démolition.

Habitation nécessitant rénovation : l'habitation telle que définie à l'article 2, 2<sup>o</sup>, de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 1990 relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations, au bénéfice de personnes physiques, et qui nécessite des travaux de rénovation, tels que définis à l'article 2, 7<sup>o</sup>, du même Arrêté.



### Artikel 3

§ 1. - Een plaatselijke overheid kan met een natuurlijke persoon of een promotor een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor een terrein of voor één of meerdere te renoveren woningen die zij bezit, met het oog op het bouwen, herbouwen of renoveren van een middelgrote woning.

Op basis van een schatting kan de vastgestelde prijs of canon worden verminderd, naar rato van een door de overdragende plaatselijke overheid vastgesteld percentage.

De toegestane korting moet per te renoveren gebouw of per terrein worden vastgesteld en moet dezelfde zijn voor elke woning van het te renoveren gebouw of voor elk deel van de verkaveling. Zij zal worden vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot de verkoop of tot het sluiten van een erfpachtovereenkomst.

De koper zal een verklaring pro fisco doen en in de verkoopakte de verkoopwaarde aanduiden waarop hij het registratierecht wil betalen.

§ 2. - Bij verkoop van een terrein of één of meerdere te renoveren gebouwen door een plaatselijke overheid die deze ordonnantie niet toepast, genieten het Gewest, de gemeente waar het goed is gelegen en de besturen die door één van deze beide worden gecontroleerd en die een opdracht hebben op het vlak van huisvestingsbeleid, recht van voorkoop.

Het plaatselijk bestuur dat eigenaar is, kan een goed niet aan een privé-persoon verkopen vooraleer het Gewest, de gemeente en de besturen hun recht op voorkoop hebben kunnen uitoefenen. Te dien einde bepaalt de Executieve de wijze van informatieverstrekking over het compromis bereikt onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht op voorkoop, met uitzondering van de identiteit van de koper. Deze informatie geldt als verkoopsaanbieding.

Indien het Gewest, de gemeente of de besturen op de aanbieding ingaan, moeten zij in de loop van de maand tijdens dewelke informatie werd verstrekt hun aanvaarding bekendmaken aan de plaatselijke overheid die eigenaar is.

Ingeval de verkoop betrekking heeft op één of meerdere te renoveren woningen en het met de privé-persoon bereikte compromis de verplichting tot renoveren inhoudt, moet de overheid of het bestuur tot renoveren overgaan.

### Article 3

§ 1<sup>er</sup>. - Un pouvoir local peut conclure un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré portant sur un terrain ou sur une ou des habitations nécessitant rénovation lui appartenant, avec une personne physique ou un promoteur, en vue de construire, de reconstruire ou de rénover du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le pouvoir local cédant.

Le pourcentage de réduction consenti est à fixer par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il sera fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de conclusion du bail emphytéotique.

L'acquéreur fera une déclaration pro fisco en indiquant, au pied de l'acte de vente, la valeur vénale sur laquelle il offre de payer le droit d'enregistrement.

§ 2. - En cas de vente d'un terrain ou d'une ou de plusieurs habitations nécessitant rénovation par un pouvoir local ne faisant pas application de la présente ordonnance, la Région, la commune où le bien est situé, et les autorités administratives contrôlées par l'une de celles-ci et exerçant une mission liée à la politique du logement, jouissent d'un droit de préemption.

Le pouvoir local propriétaire ne peut vendre le bien à une personne privée qu'après avoir mis la Région, la commune et les autorités administratives en mesure d'exercer leur droit de préemption. A cet effet, l'Exécutif fixe les modalités d'information relative au compromis établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur excepté. Cette information vaut offre de vente.

Si la Région, la commune ou une autorité administrative accepte l'offre, elle doit notifier son acceptation au pouvoir local propriétaire dans le mois de l'information.

Dans le cas où la vente a pour objet une ou des habitations nécessitant rénovation et que le compromis passé avec la personne privée prévoyait l'obligation de rénover, le pouvoir public ou l'autorité administrative devra procéder à la rénovation.

## Artikel 4

§ 1. - Om de bepalingen van deze ordonnantie te genieten, moeten de natuurlijke personen volgende voorwaarden vervullen :

1. In het voorlaatste jaar dat het sluiten van de overeenkomst voorafgaat, geen belastbare inkomsten hebben genoten die globaal een door de Executieve vastgesteld bedrag overschrijden; de inkomsten van de echtgenoot of de persoon waar de begunstigde mee samenleeft worden, in voorkomend geval, ook in aanmerking genomen.
2. Op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten niet over onroerende goederen in volle eigendom beschikken.
3. Zich ertoe verbinden één enkele woning te bouwen of te renoveren bestemd voor persoonlijk gebruik en, behalve in geval van overmacht :
  - a) ten laatste zes maanden na verwerving van het terrein, de vereiste aanvraag voor een bouwvergunning indienen;
  - b) de werken beginnen binnen de zes maanden nadat de vereiste bouwvergunning is verkregen;
  - c) persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde goed bewonen en er zijn woonplaats kiezen in de drie maanden die volgen op de opening van de energietellers.

§ 2. - In geval de bepalingen bedoeld in § 1 niet worden nageleefd, wordt de tussen de plaatselijke overheid en de begunstigde natuurlijke persoon overeengekomen verkoop of huurovereenkomst met erfpacht van rechtswege nietig verklaard.

§ 3. - De Executieve bepaalt de modaliteiten voor het indienen en het onderzoeken van de kandidaturen.

De kandidaturen die aan de in § 1 van dit artikel gestelde voorwaarden voldoen, zullen worden ingeschreven in de volgorde van hun indiening in een kandidatenregister voor het terrein of voor de te renoveren woning in kwestie dat door de overdragende plaatselijke overheid wordt bijgehouden.

De eerste ingeschrevene in het register beschikt over een optie van tien dagen vanaf zijn inschrijving. Deze optietermijn zal eventueel met twee maanden kunnen worden verlengd door het storten van een borgsom gelijk aan tien procent van de geschatte waarde van het terrein of de te renoveren woning. In geval tot verkoop wordt besloten, zal de plaatselijke overheid deze borg bewaren als eerste storting. In geval een erfpacht wordt gesloten, zal de overdragende plaatselijke overheid het eerste canon afhouden van de borg en het saldo daarvan teruggeven. In geval er geen overeenkomst wordt gesloten, zal de gestorte borgsom worden teruggegeven.

## Article 4

§ 1<sup>er</sup>. - Pour bénéficier des dispositions visées à la présente ordonnance, les personnes physiques doivent remplir les conditions suivantes :

1. Ne pas avoir bénéficié, l'avant-dernière année qui précède la passation de l'acte, de revenus imposables globalement excédant une somme déterminée par l'Exécutif; les revenus du conjoint ou de la personne avec laquelle le bénéficiaire vit maritalement sont, s'il échet, également pris en considération.
2. Ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété de biens immeubles.
3. S'engager à construire ou à rénover un seul logement, destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :
  - a) introduire la demande de permis de bâtir nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;
  - b) commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis de bâtir nécessaire;
  - c) occuper personnellement le bien construit ou rénové et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. - En cas de non-respect des dispositions visées au § 1<sup>er</sup>, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre le pouvoir local et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

§ 3. - L'Exécutif fixe les modalités d'introduction et d'examen des candidatures.

Les candidatures qui satisfont aux conditions visées au § 1<sup>er</sup> du présent article font l'objet d'une inscription, selon l'ordre de leur introduction, dans un registre des candidatures pour le terrain ou pour l'habitation nécessitant rénovation en question tenu par le pouvoir local cédant.

Le premier inscrit sur le registre dispose d'une option d'une durée de dix jours à dater de son inscription. Cette option pourra être prolongée d'un délai de deux mois moyennant le versement d'une caution d'un montant équivalent à dix pour cent (10 %) de l'estimation du terrain ou de l'habitation nécessitant rénovation. En cas de conclusion d'une vente, le pouvoir local cédant conservera la caution à titre de premier versement. En cas de conclusion d'une emphytéose, le pouvoir local cédant prélèvera le premier canon sur la caution et restituera le solde de celle-ci. En cas de non conclusion d'une convention, la caution versée sera restituée.

De volgende kandidaat op het register beschikt over een optie onder de opschortende voorwaarde dat de vorige kandidaat de beslissing neemt de overeenkomst niet te sluiten. Vanaf het ogenblik dat laatstgenoemde geweigerd heeft, zal hij binnen een termijn van tien dagen een borgsom kunnen storten gelijk aan tien procent van de geschatte waarde van het terrein of de te renoveren woning waardoor hij zijn optie met een termijn van twee maanden kan verlengen.

§ 4. - De overdragende plaatselijke overheid waarborgt, onder andere door aanplakking, grote ruchtbaarheid te geven aan de verkoop of de verhuur en de voorwaarden hiervan. De Executieve bepaalt de modaliteiten van deze bekendmaking.

#### Artikel 5

§ 1. - Om de in deze ordonnantie bedoelde bepalingen te genieten, stellen de promotoren een basisdossier op waarbij de Executieve over de nauwkeurige samenstelling ervan beslist en waarin onder meer een vast verkoopbod voor de woningen en een tijdschema voor de verwezenlijkingen zullen worden opgenomen.

§ 2. - De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de overdragende plaatselijke overheid, indien dit de gemeente niet is. De gemeente bezorgt het basisdossier aan de Executieve met een advies over de opportuniteit van het ontwerp. Binnen een termijn van drie maanden vanaf de overdracht, éénmaal vernieuwbaar met een gemotiveerd besluit, geeft de Executieve haar principiële akkoord over het basisdossier.

Ingeval de eventueel vernieuwde termijn wordt overschreden, wordt er verondersteld dat de Executieve haar principiële akkoord heeft gegeven.

§ 3. - Na het verkrijgen van het in § 2 bedoeld akkoord kan de overdragende plaatselijke overheid beslissen een contract af te sluiten.

§ 4. - De overeenkomst, waarvan de inhoud door de Executieve is vastgelegd, zal minimum volgende elementen vermelden :

- de verplichting voor de promotor enkel middelgrote woningen te bouwen of te renoveren;
- de verplichting voor de promotor het tijdschema van de verwezenlijkingen waarmee de Executieve haar akkoord betuigde na te leven;
- de verplichting voor de promotor de woning (woningen) aan de door de Executieve toegestane verkoopprijs uitsluitend te verkopen aan natuurlijke personen die volgende voorwaarden vervullen :

Le candidat suivant sur le registre dispose d'une option sous la condition suspensive de la décision du précédent de ne pas conclure la convention. Dès le refus de ce dernier, il pourra verser, dans un délai de dix jours une caution équivalente à dix pour cent (10 %) de l'estimation du terrain ou de l'habitation nécessitant rénovation qui lui permettra de prolonger son option d'un délai de deux mois.

§ 4. - Le pouvoir local cédant assure, notamment par voie d'affichage, une large publicité à la mise en vente ou en location et aux conditions dans lesquelles elles sont réalisées. L'Exécutif fixe les modalités de cette publicité.

#### Article 5

§ 1<sup>er</sup>. - Pour bénéficier des dispositions visées à la présente ordonnance, les promoteurs établissent un dossier de base dont la composition précise est arrêtée par l'Exécutif et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. - Le promoteur présente à la commune et au pouvoir local cédant, s'il n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base à l'Exécutif accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, l'Exécutif marque son accord de principe sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, l'Exécutif est présumé avoir marqué son accord de principe.

§ 3. - Après l'obtention de l'accord visé au § 2; le pouvoir local cédant peut décider de la conclusion du contrat.

§ 4. - La convention, dont le contenu est arrêté par l'Exécutif, mentionnera au minimum les éléments suivants :

- l'obligation pour le promoteur de construire ou de rénover uniquement du logement moyen;
- l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel l'Exécutif a marqué son accord;
- l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par l'Exécutif, exclusivement à des personnes physiques remplissant les conditions suivantes :

1. inkomsten genieten die een door de Executieve bepaald bedrag niet overschrijden. Dit bedrag wordt bepaald op basis van de globaal belastbare inkomsten van het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de overeenkomst werd gesloten en op basis van de inkomsten van de persoon waar de begunstigde in voorkomend geval mee samenleeft;
  2. op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten niet over onroerende goederen in volle eigendom beschikken;
  3. zich ertoe verbinden persoonlijk de woning te betrekken en daar hun woonplaats te kiezen binnen de drie maanden volgend op de opening van de energietellers;
- de verplichting voor de promotor aan de gemeenten de naam van de kandidaat-kopers voor te leggen om na te gaan of de in de punten 1 en 2 van de vorige alinea gestelde voorwaarden worden nageleefd.

#### Artikel 6

Het verkoop- of erfpachtcontract zal onder de opschortende voorwaarde worden gesloten dat een vereiste bouwvergunning (of bouwvergunningen) en in voorkomend geval de verkavelingsvergunning wordt (worden) verkregen.

#### Artikel 7

Tenzij gesloten met een openbaar bestuur of een persoon die zelf aan de in artikel 4, § 1, 1, 2 en 3 bepaalde voorwaarden voldoet, wordt de door de begunstigde natuurlijke persoon gesloten huur, gedane schenking, verwezenlijkte verkoop of herverkoop, vastgesteld vruchtgebruik, vastgestelde oppervlakte, vastgestelde erfpacht of huurovereenkomst met erfpacht van rechtswege nietig verklaard.

#### Artikel 8

In geval de in artikel 5, § 4 bepaalde eerste twee verplichtingen niet worden nageleefd, wordt de verkoop of de huurovereenkomst met erfpacht, gesloten tussen de plaatselijke overheid en de promotor, van rechtswege nietig verklaard.

Ingeval de in artikel 5, § 4, bepaalde laatste twee verplichtingen niet worden nageleefd, wordt de verkoop gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon van rechtswege nietig verklaard.

1. jouir de revenus n'excédant pas la somme déterminée par l'Exécutif, par référence aux revenus imposables globalement pour l'avant-dernière année qui précède l'année de la passation de l'acte, et, s'il échet, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement;
  2. ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété de biens immeubles;
  3. s'engager à occuper personnellement le logement et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie;
- l'obligation pour le promoteur de soumettre à la commune le ou les noms des candidats acquéreurs pour vérification du respect des conditions visées aux points 1 et 2 de l'alinéa précédent.

#### Article 6

Le contrat de vente ou d'emphytéose sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis de bâtir nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

#### Article 7

A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 1, 2 et 3, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par la personne physique bénéficiaire ou ses héritiers est nulle de plein droit.

#### Article 8

En cas de non-respect des deux premières obligations prévues à l'article 5, § 4, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre le pouvoir local et le promoteur est nulle de plein droit.

En cas de non-respect des deux dernières obligations prévues à l'article 5, § 4, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

*Artikel 9*

De Executieve is belast met de toepassing van deze ordonnantie. In geval van betwisting over de toepassing van deze ordonnantie is verhaal mogelijk bij de Minister.

*Article 9*

L'Exécutif est chargé de l'application de la présente ordonnance. En cas de contestation concernant l'application de la présente ordonnance, un recours est ouvert auprès du Ministre.

## BIJLAGE 1

**AMENDEMENTEN**  
**ingediend in de Commissie**  
**op het voorstel van ordonnantie**  
**houdende de bevordering van**  
**de toegang tot middelgrote woningen**  
**in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**  
 (A 72/1)

Nr. 1

*Artikel 2*

**In de definitie van terrein, tussen « na één of meer » en « gebouwen » de woorden « niet verbeterbare » in te voegen.**

## VERANTWOORDING

Er moet tegen elke prijs worden vermeden dat gebouwen worden afgebroken die, alhoewel ze in slechte staat verkeren, terug zouden kunnen gebruikt worden, mits enige renovatiewerken. Het gebruik van de woorden « die moeten afgebroken worden » zou in theorie reeds onnodige afbraak moeten voorkomen. Om echter problemen qua interpretatie van de gebruikte woorden te vermijden, is het aangewezen er de woorden « niet verbeterbare » aan toe te voegen. Aldus worden de renoveerbare gebouwen tegen elke onnodige afbraak beschermd.

Nr. 2

*Artikel 2*

**De woorden « verworven voordeel : verschil tussen het bedrag bepaald door de schatting en het bedrag betaald aan de overdragende plaatselijke overheid » te doen vervallen.**

## VERANTWOORDING

Om de toepassing van deze ordonnantie beter te waarborgen, is het aangewezen de bestraffing, namelijk de terugbetaling van het mogelijke geactualiseerde voordeel, af te schaffen en te vervangen door de ongeldigverklaring van de overeenkomsten indien de natuurlijke personen en de promotoren de hen opgelegde verplichtingen niet nakomen.

Daar de straf wordt veranderd en er niet meer naar het verworven voordeel wordt verwezen, is het aangewezen de bepaling van deze term weg te laten.

## ANNEXE 1

**AMENDEMENTS**  
**déposés en Commission**  
**à la proposition d'ordonnance**  
**visant à favoriser l'accès**  
**au logement moyen dans**  
**la Région de Bruxelles-Capitale**  
 (A 72/1)

N° 1

*Article 2*

**Au verbo « Terrain », entre les mots « un ou des bâtiments » et les mots « nécessitant démolition », insérer les mots « non améliorables ».**

## JUSTIFICATION

Il importe d'empêcher, de manière absolue, la destruction de bâtiments qui, bien qu'étant en mauvais état, pourraient être réutilisés moyennant un certain nombre de travaux de rénovation. L'utilisation de l'expression « nécessitant démolition » devrait théoriquement déjà empêcher des destructions non nécessaires. Cependant, pour éviter toute difficulté dans l'interprétation de l'expression utilisée, il convient d'ajouter les termes « non améliorables ». Ainsi, les immeubles rénovables seront protégés de toute destruction abusive.

N° 2

*Article 2*

**Supprimer les mots « Avantage acquis : différence entre le montant déterminé par l'estimation et la somme payée au pouvoir local cédant ».**

## JUSTIFICATION

Afin d'assurer plus de sécurité dans l'application de la présente ordonnance, il convient de supprimer le système de la sanction consistant dans le remboursement de l'avantage éventuellement acquis actualisé et de le remplacer par la solution de la nullité des conventions frappant le non-respect des obligations mises à charge des personnes physiques et des promoteurs.

Puisque la sanction est modifiée et qu'il n'est plus fait référence à l'avantage acquis, il convient de supprimer la définition de cette expression.

Nr. 3

*Artikel 2*

Dit artikel te vervolledigen met de woorden « *woning die moet worden gerenoveerd: de woning, zoals bepaald in artikel 2, 2° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 betreffende de toekenning van renovatiepremies aan natuurlijke personen voor woningen die renovatiewerken vereisen, zoals bepaald in artikel 2, 7° van hetzelfde Besluit* ».

## VERANTWOORDING

Door in het toepassingsgebied van de ordonnantie bestaande te vernieuwen gebouwen op te nemen, wordt het mogelijk het toepassingsveld van de ordonnantie in de praktijk uit te breiden, aangezien het woningaanbod dan vergroot.

De ordonnantie kan worden toegepast door meer besturen, onder andere door de plaatselijke, die over geen terreinen meer beschikken maar die in hun erfgoed gebouwen tellen die aan renovering toe zijn.

Artikel 2 is zo opgesteld dat er geen enkele tegenstrijdigheid kan bestaan tussen deze ordonnantie en de heersende wetgeving op de renovatiepremies.

Nr. 4

*Artikel 3*

**Dit artikel te doen vervallen.**

## VERANTWOORDING

Het is aangewezen deze bepaling te schrappen, aangezien de inhoud ervan niet in de tekst van de ordonnantie moet worden verduidelijkt maar alleen in de toelichting moet worden opgenomen.

Nr. 5

*Artikel 4***1. Het 1ste lid als volgt te vervangen :**

« *Een plaatselijke overheid kan met een natuurlijke persoon of een promotor een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor een terrein of voor één of meerdere te renoveren woningen die zij bezit, met het oog op het bouwen, herbouwen of renoveren van een middelgrote woning* ».

**2. Het 3de lid als volgt te vervangen :**

« *De toegestane korting moet per te renoveren gebouw of per terrein worden vastgesteld en moet dezelfde zijn voor elke woning van het te renoveren*

N° 3

*Article 2*

**Compléter cet article par les mots « *Habitation nécessitant rénovation: l'habitation telle que définie à l'article 2, 2° de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 1990 relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations, au bénéfice de personnes physiques, et qui nécessite des travaux de rénovation, tels que définis à l'article 2, 7° du même Arrêté* ».**

## JUSTIFICATION

L'inclusion, dans le champ d'application de l'ordonnance, des immeubles construits à rénover permettra de conférer à l'ordonnance un impact plus important dans la pratique puisqu'il y aura une plus grande injection de logement sur le marché.

L'ordonnance pourra être utilisée par un nombre plus large de pouvoirs locaux, notamment par ceux qui ne possèdent plus de terrains, mais qui disposent dans leur patrimoine d'immeubles nécessitant une rénovation.

L'article 2 est rédigé de manière telle qu'il ne puisse y avoir aucune contradiction entre la présente ordonnance et la législation en vigueur, relative aux primes à la rénovation.

N° 4

*Article 3*

**Supprimer cet article.**

## JUSTIFICATION

Il convient de supprimer cette disposition car son contenu n'a pas à être précisé dans le corps de l'ordonnance, mais doit simplement être prévu dans les développements.

N° 5

*Article 4***1. Remplacer le premier alinéa par ce qui suit :**

« *Un pouvoir local peut conclure un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré portant sur un terrain ou sur une ou des habitations nécessitant rénovation lui appartenant, avec une personne physique ou un promoteur, en vue de construire, de reconstruire ou de rénover du logement moyen* ».

**2. Remplacer le troisième alinéa par ce qui suit :**

« *Le pourcentage de réduction consenti est à fixer par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour*

gebouw of voor elk deel van de verkaveling. Zij zal worden vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot de verkoop of tot het sluiten van een erfpachtovereenkomst ».

#### VERANTWOORDING

Het is aangewezen wijzigingen aan te brengen omdat het toepassingsgebied van de ordonnantie tot de te renoveren gebouwen wordt uitgebreid.

Nr. 6

#### Artikel 4

Dit artikel met een § 2 aan te vullen, luidende :

« § 2. - Bij verkoop van een terrein of één of meerdere te renoveren gebouwen door een plaatselijke overheid die deze ordonnantie niet toepast, genieten het Gewest, de gemeente waar het goed is gelegen en de besturen die door één van deze beide worden gecontroleerd en die een opdracht hebben op het vlak van huisvestingsbeleid, recht van voorkoop.

Het plaatselijk bestuur dat eigenaar is, kan een goed niet aan een privé-persoon verkopen vooraleer het Gewest, de gemeente en de besturen hun recht op voorkoop hebben kunnen uitoefenen. Te dien einde bepaalt de Executieve de wijze van informatieverstrekking over het compromis bereikt onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht op voorkoop, met uitzondering van de identiteit van de koper. Deze informatie geldt als verkoopsaanbieding.

Indien het Gewest, de gemeente of de besturen op de aanbieding ingaan, moeten zij in de loop van de maand tijdens dewelke informatie werd verstrekt hun aanvarding bekendmaken aan de plaatselijke overheid die eigenaar is.

Ingeval de verkoop betrekking heeft op één of meerdere te renoveren woningen en het met de privé-persoon bereikte compromis de verplichting tot renoveren inhoudt, moet de overheid of het bestuur tot renoveren overgaan ».

#### VERANTWOORDING

Deze nieuwe bepaling is bedoeld om het Gewest, de gemeente waar het goed gelegen is of het bestuur dat door één van deze beide wordt gecontroleerd en dat een opdracht heeft op het vlak van huisvesting, de mogelijkheid te bieden met voorrang op privé-persoonen, terreinen te kopen, ingeval de plaatselijke overheid de ordonnantie niet toepast.

Aldus kan een plaatselijk bestuur dat zich van zijn terreinen of van te renoveren woningen wil ontdoen :

chaque lot d'un même lotissement. Il sera fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de conclusion du bail emphytéotique ».

#### JUSTIFICATION

Il convient de procéder à ces modifications vu l'extension du champ d'application de l'ordonnance aux immeubles à rénover.

N° 6

#### Article 4

Compléter cet article par un § 2, libellé comme suit :

« § 2. - En cas de vente d'un terrain ou d'une ou de plusieurs habitations nécessitant rénovation par un pouvoir local ne faisant pas application de la présente ordonnance, la Région, la commune où le bien est situé et les autorités administratives contrôlées par l'une de celles-ci et exerçant une mission liée à la politique du logement, jouissent d'un droit de préemption.

Le pouvoir local propriétaire ne peut vendre le bien à une personne privée qu'après avoir mis la Région, la commune et les autorités administratives en mesure d'exercer leur droit de préemption. A cet effet, l'Exécutif fixe les modalités d'information relative au compromis établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur excepté. Cette information vaut offre de vente.

Si la Région, la commune ou une autorité administrative accepte l'offre, elle doit notifier son acceptation au pouvoir local propriétaire dans le mois de l'information.

Dans le cas où la vente a pour objet une ou des habitations nécessitant rénovation et que le compromis passé avec la personne privée prévoyait l'obligation de rénover, le pouvoir public ou l'autorité administrative devra procéder à la rénovation ».

#### JUSTIFICATION

Cette nouvelle disposition est destinée à permettre à la Région, à la commune où est situé le Bien ou à une autorité administrative contrôlée par l'une de celles-ci et exerçant une mission liée à la politique du logement, d'acquérir des terrains par priorité aux personnes privées, dans les cas où les pouvoirs locaux ne font pas application de l'ordonnance.

Ainsi, un pouvoir local désirant aliéner un de ses terrains ou une des habitations nécessitant rénovation pourra :



- ofwel de ordonnantie doen toepassen;
- ofwel het aan particulieren te koop aanbieden, waarbij het Gewest, de gemeente waar het goed gelegen is of een bestuur dat door één van deze beide wordt gecontroleerd en dat een opdracht heeft op het vlak van huisvesting het kan kopen aan de voorwaarden die de kandidaatkoper biedt;
- ofwel rechtstreeks met een overheidsorgaan of een bestuur onderhandelen.

De bedoelde besturen zijn onder andere de GOMB, de BHM, de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting, de gemeentelijke grondregies.

Nr. 7

*Artikel 5*

**In de eerste paragraaf, punt 1 als volgt te vervangen :**  
*« 1. in het voorlaatste jaar dat het sluiten van de overeenkomst voorafgaat, geen belastbare inkomsten hebben genoten die globaal een door de Executieve vastgesteld bedrag overschrijden; de inkomsten van de echtgenoot of de persoon waar de begunstigde mee samenleeft worden, in voorkomend geval, ook in aanmerking genomen ».*

## VERANTWOORDING

Het blijkt nodig te bepalen dat als referentie de inkomsten worden genomen van het voorlaatste jaar dat aan de verkoop of de huurovereenkomst met erfpacht voorafgaat. Inderdaad, om na te gaan of aan de voorwaarden inzake de inkomsten wordt voldaan, is het nodig over de recentste belastingsstukken te beschikken, in dit geval deze van het voorlaatste jaar. Het door de Executieve bepaalde inkomstenplafond heeft dan ook betrekking op de inkomsten van het voorlaatste jaar.

Nr. 8

*Artikel 5*

**In de 1ste paragraaf, punt 2 te doen vervallen.**

## VERANTWOORDING

Het is aangewezen de voorwaarde « al hun belastingen in België betalen » te schrappen om later elke controverse over het toepassingsgebied van de ordonnantie te vermijden.

Er zijn inderdaad personen die deels belastingen in het buitenland betalen (sommige artiesten bijvoorbeeld). Om de ordonnantie ook op hen van toepassing te maken, lijkt het aangewezen deze voorwaarde te doen vervallen.

Nr. 9

*Artikel 5*

**In de 1ste paragraaf, punt 3 als volgt te vervangen :**

- soit faire application de l'ordonnance;
- soit le mettre en vente au profit de particuliers, auquel cas la Région, la commune où est situé le bien ou une autorité administrative contrôlée par l'une de celles-ci et exerçant une mission liée à la politique du logement, pourra l'acquérir aux conditions offertes par le candidat acquéreur;
- soit négocier directement avec un pouvoir public ou une autorité administrative.

Les autorités administratives visées sont notamment la SDRB, la SLRB, les sociétés agréées de logement social, les régies foncières communales.

N° 7

*Article 5*

**Au paragraphe 1, remplacer le point 1 par ce qui suit :** « 1. ne pas avoir bénéficié, l'avant-dernière année qui précède la passation de l'acte, de revenus imposables globalement excédant une somme déterminée par l'Exécutif; les revenus du conjoint ou de la personne avec laquelle le bénéficiaire vit maritalement sont, s'il échet, également pris en considération ».

## JUSTIFICATION

Il apparaît nécessaire de prévoir que les revenus de référence seront ceux de l'avant-dernière année précédant la vente ou la cession en emphytéose. En effet, pour vérifier que la condition relative aux revenus est bien remplie, il est nécessaire de disposer des documents fiscaux les plus récents, en l'occurrence ceux de l'avant-dernière année. C'est pourquoi le niveau des revenus qui sera déterminé par l'Exécutif visera les revenus de l'avant-dernière année.

N° 8

*Article 5*

**Au paragraphe 1<sup>er</sup>, supprimer le point 2.**

## JUSTIFICATION

Il convient de supprimer la condition « verser la totalité des impôts en Belgique » afin d'éviter toute controverse ultérieure sur le champ d'application de l'ordonnance.

Il existe, en effet, des personnes qui se trouvent partiellement imposées à l'étranger (tel est par exemple le cas de certains artistes). Pour leur permettre de bénéficier de l'ordonnance, il semble préférable de supprimer cette condition.

N° 9

*Article 5*

**Au § 1<sup>er</sup>, remplacer le point 3 par ce qui suit :**

« 3. op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten niet over onroerende goederen in volle eigendom beschikken ».

#### VERANTWOORDING

Om te vermijden dat een persoon die alleen maar de blote eigendom van een gebouw heeft door deze ordonnantie niet kan worden begunstigd, is het aangewezen de woorden « geen eigenaar... zijn » te vervangen door « niet over... in volle eigendom beschikken ». Op die wijze kan men vele blote eigenaars van een gebouw waarvan het vruchtgebruik aan iemand anders toebehoort, door deze ordonnantie begunstigen. Dergelijke gevallen komen veel voor op het vlak van erfenissen.

Naast het behoud van deze voorwaarde is het aangewezen de voorwaarde waarbij men gedurende vijf jaar geen eigenaar van een gebouw mag zijn geweest, te schrappen. Er zijn inderdaad gevallen waarin bijvoorbeeld een persoon die in een andere stad eigenaar van een gebouw is wegens beroepsredenen naar Brussel moet verhuizen. Wanneer hij beslist dit huis te verkopen, wenst hij de ordonnantie te kunnen inroepen om er in Brussel een nieuw te bouwen. Het is ongetwijfeld wenselijk de ordonnantie ook op dergelijke hypothetische gevallen toe te passen.

Nr. 10

#### Artikel 5

1. In § 1, punt 4, na de woorden « te bouwen » de woorden « of te renoveren » in te voegen.
2. In § 1, punt 4, letter a), voor het woord « aanvraag » het woord « vereiste » in te voegen.
3. In § 1, punt 4, letter b), voor het woord « bouwvergunning » het woord « vereiste » in te voegen.
4. In § 1, punt 4, letter c), na het woord « gebouwde » de woorden « of gerenoveerde » in te voegen.
5. In § 3, 2de lid tussen de woorden « voor het terrein » en de woorden « in kwestie », de woorden « of voor de te renoveren woning » in te voegen.
6. In § 3, 3de lid, 2de volzin, na de woorden « de geschatte waarde van het terrein » de woorden « of de te renoveren woning » toe te voegen.
7. In § 3, 4de lid, na de woorden « de geschatte waarde van het terrein » de woorden « of de te renoveren woning » in te voegen.

#### VERANTWOORDING

Het is aangewezen deze wijzigingen aan te brengen omdat het toepassingsgebied van de ordonnantie tot de te renoveren gebouwen wordt uitgebreid.

« 3. ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété de biens immeubles ».

#### JUSTIFICATION

Afin de ne pas empêcher une personne, jouissant de la seule nue-propiété d'un immeuble, de bénéficier de la présente ordonnance, il convient de remplacer l'expression « ne pas être propriétaire » par les termes « ne pas jouir de la pleine propriété ». On permettra ainsi à de nombreuses personnes nu-proprétaires d'un immeuble dont l'usufruit appartient à autrui, de bénéficier de l'ordonnance. De tels cas se présentent régulièrement dans le cadre des successions.

Tout en maintenant cette condition il convient de supprimer celle consistant dans le fait de ne pas avoir été, dans un délai de 5 ans, propriétaire d'un immeuble. En effet, il existe des cas où, par exemple, une personne propriétaire d'un immeuble dans une autre ville, doit déménager à Bruxelles pour des raisons professionnelles. Décidant de vendre cette maison, elle désirerait pouvoir bénéficier de l'ordonnance pour construire un logement à Bruxelles. Il est certainement souhaitable de permettre l'application de la présente ordonnance à de telles hypothèses.

N° 10

#### Article 5

1. Au § 1, point 4, entre les mots « à construire » et « un seul logement », insérer les mots « ou à rénover ».
2. Au § 1, point 4, littera a), entre les mots « permis de bâtir » et les mots « au plus tard », insérer le mot « nécessaire ».
3. Au § 1, point 4, littera b), ajouter après les mots « du permis de bâtir » le mot « nécessaire ».
4. Au § 1, point 4, littera c), entre les mots « bien construit » et les mots « et s'y domicilier », insérer les mots « ou rénové ».
5. Au § 3, alinéa 2, entre les mots « pour le terrain » et les mots « en question », insérer les mots « ou pour l'habitation nécessitant rénovation ».
6. Au § 3, alinéa 3, deuxième phrase, après les mots « de l'estimation du terrain » ajouter les mots « ou de l'habitation nécessitant rénovation ».
7. Au § 3, alinéa 4, deuxième phrase entre les mots « de l'estimation du terrain » et les mots « qui lui permettra », insérer les mots « ou de l'habitation nécessitant rénovation ».

#### JUSTIFICATION

Il convient de procéder à ces modifications vu l'extension du champ d'application de l'ordonnance aux immeubles à rénover.

Nr. 11

*Artikel 5***De 2de paragraaf als volgt te vervangen :**

« § 2. – *In géval de bepalingen bedoeld in § 1 niet worden nageleefd, wordt de tussen de plaatselijke overheid en de begunstigde natuurlijke persoon overeengekomen verkoop of huurovereenkomst met erfpacht nietig verklaard* ».

## VERANTWOORDING

Om de ordonnantie beter te kunnen toepassen, is het aangewezen de oorspronkelijke bestraffing, namelijk de terugbetaling van het verworven voordeel, door een meer doeltreffende oplossing te vervangen.

De nietigverklaring beantwoordt aan deze noodzaak. In geval de bepalingen van § 1 van artikel 5 niet worden nageleefd, zou de straf er aldus in bestaan de met het plaatselijke bestuur gesloten overeenkomst nietig te verklaren.

Nr. 12

*Artikel 6*

**In § 4, 1ste streepje, de woorden « op het verworven terrein » te doen vervallen en na de woorden « te bouwen », de woorden « of te renoveren » toe te voegen.**

## VERANTWOORDING

Het is aangewezen deze wijzigingen aan te brengen omdat het toepassingsgebied van de ordonnantie tot de te renoveren gebouwen wordt uitgebreid.

Nr. 13

*Artikel 6*

**In § 4, 3de streepje, in punt 1, de woorden « inkomsten genieten die een door de Executieve bepaald bedrag niet overschrijden »; aan te vullen met de woorden « dit bedrag wordt bepaald op basis van de globaal belastbare inkomsten van het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de overeenkomst werd gesloten en op basis van de inkomsten van de persoon waar de begunstigde in voorkomend geval mee samenleeft ».**

## VERANTWOORDING

Het blijkt nodig te bepalen dat als referentie de inkomsten worden genomen van het voorlaatste jaar dat aan de verkoop of stopzetting van erfpacht voorafgaat. Inderdaad, om na te gaan of aan de

N° 11

*Article 5***Remplacer le § 2 par ce qui suit :**

« § 2. – *En cas de non-respect des dispositions visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre le pouvoir local et la personne physique bénéficiaire est nulle* ».

## JUSTIFICATION

Afin de rendre l'ordonnance plus sûre dans son application, il convient de remplacer la sanction prévue initialement qui consistait dans le remboursement de l'avantage acquis, par une solution plus efficace.

Le système de la nullité semble rencontrer cette nécessité. En cas de non-respect des conditions visées au paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 5 la sanction consisterait ainsi dans la nullité de la convention conclue avec le pouvoir local.

N° 12

*Article 6*

**Au paragraphe 4, premier tiret, remplacer les mots « sur le terrain acquis » par les mots « ou de rénover ».**

## JUSTIFICATION

Il convient de procéder à cette modification vu l'extension du champ d'application de l'ordonnance aux immeubles à rénover.

N° 13

*Article 6*

**Au paragraphe 4, troisième tiret, point 1, après les mots « déterminée par l'Exécutif », ajouter les mots « par référence aux revenus imposables globalement pour l'avant-dernière année qui précède l'année de la passation de l'acte, et s'il échet de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement ».**

## JUSTIFICATION

Il apparaît nécessaire de prévoir que les revenus de référence seront ceux de l'avant-dernière année précédant la vente ou la cession en emphytéose. En effet, pour vérifier que la condition

voorwaarden inzake de inkomsten wordt voldaan, is het nodig over de recentste belastingsstukken te beschikken, in dit geval deze van het voorlaatste jaar. Het door de Executieve bepaalde inkomstenplafond heeft dan ook betrekking op de inkomsten van het voorlaatste jaar.

Nr. 14

*Artikel 6*

**In § 4, 3de streepje, punt 2 te doen vervallen.**

## VERANTWOORDING

Het is aangewezen de voorwaarde « het totaal van hun belastingen in België storten » te schrappen om later elke controverse over het toepassingsgebied van de ordonnantie te vermijden. Er zijn inderdaad personen die deels belastingen in het buitenland betalen (sommige artiesten bijvoorbeeld). Opdat ook zij door de ordonnantie zouden kunnen begunstigd worden, lijkt het aangewezen deze voorwaarde te doen vervallen.

Nr. 15

*Artikel 6*

**In § 4, 3de streepje, punt 3 als volgt te vervangen :**  
« 3. op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten niet over onroerende goederen in volle eigendom beschikken ».

## VERANTWOORDING

Om te vermijden dat een persoon die alleen maar de blote eigendom van een gebouw heeft door deze ordonnantie niet kan worden begunstigd, is het aangewezen de woorden « geen eigenaar... zijn » te vervangen door « niet over... in volle eigendom beschikken ». Op die wijze kan men vele blote eigenaars van een gebouw waarvan het vruchtgebruik aan iemand anders toebehoort, door deze ordonnantie begunstigen. Dergelijke gevallen komen veel voor op het vlak van erfenissen.

Naast het behoud van deze voorwaarde is het aangewezen de voorwaarde waarbij men gedurende vijf jaar geen eigenaar van een gebouw mag zijn geweest, te schrappen. Er zijn inderdaad gevallen waarin bijvoorbeeld een persoon die in een andere stad eigenaar van een gebouw is wegens beroepsredenen naar Brussel moet verhuizen. Wanneer hij beslist dit huis te verkopen, wenst hij de ordonnantie te kunnen invoeren om er in Brussel een nieuw te bouwen. Het is ongetwijfeld wenselijk de ordonnantie ook op dergelijke hypothetische gevallen toe te passen.

Nr. 16

*Artikel 7*

**Voor het woord « bouwvergunning », het woord « vereiste » in te voegen.**

relative aux revenus est bien remplie, il est nécessaire de disposer des documents fiscaux les plus récents, en l'occurrence ceux de l'avant-dernière année. C'est pourquoi le niveau des revenus qui sera déterminé par l'Exécutif visera les revenus de l'avant-dernière année.

N° 14

*Article 6*

**Au paragraphe 4, troisième tiret, supprimer le point 2.**

## JUSTIFICATION

Il convient de supprimer la condition « verser la totalité des impôts en Belgique » afin d'éviter toute controverse ultérieure sur le champ d'application de l'ordonnance. Il existe, en effet, des personnes qui se trouvent partiellement imposées à l'étranger (tel est par exemple le cas de certains artistes). Pour leur permettre de bénéficier de l'ordonnance, il semble préférable de supprimer cette condition.

N° 15

*Article 6*

**Au paragraphe 4, troisième tiret, remplacer le point 3 par ce qui suit : « 3. ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété de biens immeubles ».**

## JUSTIFICATION

Afin de ne pas empêcher une personne, jouissant de la seule nue-propiété d'un immeuble, de bénéficier de la présente ordonnance, il convient de remplacer l'expression « ne pas être propriétaire » par les termes « ne pas jouir de la pleine propriété ». L'on permettra ainsi à de nombreuses personnes nu-propiétaires d'un immeuble dont l'usufruit appartient à autrui, de bénéficier de l'ordonnance. De tels cas se présentent régulièrement dans le cadre des successions.

Tout en maintenant cette condition, il convient de supprimer celle consistant dans le fait de ne pas avoir été, dans un délai de 5 ans, propriétaire d'un immeuble. En effet, il existe des cas où, par exemple, une personne propriétaire d'un immeuble dans une autre ville, doit déménager à Bruxelles pour des raisons professionnelles. Décidant de vendre cette maison, elle désirerait pouvoir bénéficier de l'ordonnance pour construire un logement à Bruxelles. Il est certainement souhaitable de permettre l'application de la présente ordonnance à de telles hypothèses.

N° 16

*Article 7*

**Entre les mots « permis de bâtir » et les mots « et le cas échéant », insérer le mot « nécessaire ».**

## VERANTWOORDING

Het is aangewezen deze wijziging aan te brengen omdat het toepassingsveld van de ordonnantie tot de te renoveren gebouwen wordt uitgebreid.

Nr. 17

## Artikel 8

Dit artikel door de volgende bepaling te vervangen :

« Art. 8. – Tenzij gesloten met een openbaar bestuur of een persoon die zelf aan de in artikel 5, § 1, 1, 2 en 3 bepaalde voorwaarden voldoet, wordt de door de begunstigde natuurlijke persoon gesloten huur, gedane schenking, verwezenlijkte verkoop of herverkoop, vastgesteld vruchtgebruik, vastgestelde oppervlakte, vastgesteld erfpacht of huurovereenkomst met erfpacht nietig verklaard ».

## VERANTWOORDING

Om de ordonnantie beter te kunnen toepassen, is het aangewezen de oorspronkelijke bestraffing, namelijk de terugbetaling van het verworven voordeel, door een meer doeltreffende oplossing te vervangen.

De nietigverklaring beantwoordt aan deze noodzaak. In geval de bepalingen van artikel 5, § 1, cijfer 1, 2 en 3 niet worden nageleefd, zou de straf er aldus in bestaan de overeenkomst met het plaatselijke bestuur nietig te verklaren.

Nr. 18

## Artikel 9

Dit artikel door de volgende bepalingen te vervangen :

« Art. 9. – In geval de in artikel 6, § 4 bepaalde eerste twee verplichtingen niet worden nageleefd, wordt de verkoop of de huurovereenkomst met erfpacht, gesloten tussen de plaatselijke overheid en de promotor, nietig verklaard ».

Ingeval de in artikel 6, § 4 bepaalde laatste twee verplichtingen niet worden nageleefd, wordt de verkoop gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon nietig verklaard ».

## VERANTWOORDING

Om de ordonnantie beter te kunnen toepassen, is het aangewezen de oorspronkelijke bestraffing, namelijk de terugbetaling van het verworven voordeel, door een meer doeltreffende oplossing te vervangen.

## JUSTIFICATION

Il convient de procéder à cette modification vu l'extension du champ d'application de l'ordonnance aux immeubles à rénover.

N° 17

## Article 8

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 8. – A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues à l'article 5, paragraphe 1<sup>er</sup>, 1, 2 et 3, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par la personne physique bénéficiaire ou ses héritiers est nulle ».

## JUSTIFICATION

Afin de rendre l'ordonnance plus sûre dans son application, il convient de remplacer la sanction prévue initialement qui consistait dans le remboursement de l'avantage acquis, par une solution plus efficace.

Le système de la nullité semble rencontrer cette nécessité. Dans les cas où les bénéficiaires concluraient une des conventions énumérées avec une personne privée ne remplissant pas les conditions prévues à l'article 5, paragraphe 1<sup>er</sup>, 1, 2 et 3, la sanction sera la nullité de cet acte.

N° 18

## Article 9

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 9. – En cas de non-respect des deux premières obligations prévues à l'article 6, paragraphe 4, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre le pouvoir local et le promoteur est nulle.

En cas de non-respect des deux dernières obligations prévues à l'article 6, paragraphe 4, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire est nulle ».

## JUSTIFICATION

Afin de rendre l'ordonnance plus sûre dans son application, il convient de remplacer la sanction prévue initialement qui consistait dans le remboursement de l'avantage acquis, par une solution plus efficace.

De nietigverklaring beantwoordt aan deze noodzaak. In geval de bepalingen van § 4 van artikel 6 niet worden nageleefd, zou de straf er aldus in bestaan de overeenkomst met het ondergeschikt bestuur nietig te verklaren. In geval de twee volgende bepalingen niet worden nageleefd, wordt de overeenkomst tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon nietig verklaard.

Nr. 19

*Artikel 4*

1. Het tweede lid te doen vervallen.

2. Dit artikel aan te vullen als volgt :

« De verkoopprijs, gelijk aan de schatting van de ontvanger van de registratie en domeinen, kan worden verminderd ten belope van het verschil tussen 900.000 fr. en het belastbaar inkomen van de koper, verminderd met 50.000 fr. per persoon ten laste, zonder een plafond van 300.000 fr. te overschrijden.

Deze vermindering kan niet worden gecumuleerd met een andere premie toegekend in het kader van het koninklijk besluit van 17 januari 1988 waarbij voor het Brusselse Gewest een eenmalige premie wordt ingevoerd voor de bouw of de aankoop van een woning, alsmede een verzekering tegen inkomensverlies ».

## VERANTWOORDING

Het is niet gezond, op straffe van willekeur, de plaatselijke overheid geval per geval over het verlagen van de verkoopprijs te laten beslissen. Het kortingspercentage moet bij ordonnantie worden vastgelegd.

Wij stellen een herverdelend stelsel voor dat rekening houdt met het belastbaar inkomen van de kandidaat-koper. Aldus is de korting gelijk aan het verschil tussen 900.000 fr. - het maximale inkomen om bij de aankoop van een gebouw een premie te kunnen genieten - en het belastbaar inkomen van de kandidaat-koper, met een hoogste plafond van 300.000 fr. Deze berekeningswijze heeft een dubbel voordeel : het voordeel inzake de inkomsten van de koper proportioneren en het onafhankelijk maken van de waarde - en dus van de omvang en van de toestand - van het terrein of het gebouw.

Nr. 20

*Artikel 5*

In hoofddeorde :

Punt 1 van paragraaf 1 te doen vervallen.

In bijkomende orde :

In punt 1 van paragraaf 1 toe te voegen :

« Deze inkomsten mogen in geen geval meer bedragen dan het dubbele van het aangegeven mediaan inkomen zoals blijkt uit de meest recente fiscale statistieken ».

Le système de la nullité semble rencontrer cette nécessité. En cas de non-respect des deux premières obligations prévues à l'article 6, paragraphe 4, la convention conclue entre le promoteur et le pouvoir local est nulle. En cas de non-respect des deux obligations suivantes, la nullité frappe la convention passée entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire.

N° 19

*Article 4*

1. Supprimer le deuxième alinéa.

2. Compléter cet article par les alinéas suivants :

« Le prix de vente, égal à l'estimation du receveur de l'enregistrement et des domaines, peut être réduit à concurrence de la différence entre 900.000 F et le revenu imposable de l'acquéreur, diminué de 50.000 F par personne à charge, sans dépasser un plafond de 300.000 F.

Cette réduction ne peut être cumulée avec une prime à l'acquisition obtenue en vertu de l'arrêté royal du 17 janvier 1988 instituant, pour la Région bruxelloise, une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement, ainsi qu'une assurance contre la perte de revenus ».

## JUSTIFICATION

Il n'est pas sain, sous peine d'arbitraire, de laisser le pouvoir local décider de l'abattement sur le prix de vente au cas par cas. Le pourcentage de réduction doit être fixe par l'ordonnance.

Nous suggérons un système redistributif qui tienne compte du revenu imposable du candidat acquéreur. Ainsi, la réduction sera égale à la différence entre 900.000 F - qui est le revenu maximum pour pouvoir bénéficier d'une prime à l'acquisition d'un immeuble - et le revenu imposable du candidat-acquéreur avec un plafond absolu de 300.000 F. L'intérêt de ce mode de calcul est double : proportionner l'avantage aux revenus de l'acquéreur et le rendre indépendant de la valeur - et donc de la taille et de la situation - du terrain ou de l'immeuble.

N° 20

*Article 5*

A titre principal :

Supprimer le point 1 du § 1<sup>er</sup>.

A titre subsidiaire :

Compléter le point 1 du § 1<sup>er</sup> par ce qui suit :

« Ces revenus ne pourront en aucun cas être supérieurs au double du revenu médian par déclaration tel qu'il ressort des statistiques fiscales les plus récentes ».

## VERANTWOORDING

In hoofdorde :

Dit amendement is het logisch gevolg van het in artikel 4 opgenomen kortingsplafond. Vanaf het ogenblik dat dit wordt aangenomen, is er geen enkele reden meer om een inkomensgrens voor de begunstigde te bepalen.

In bijkomende orde :

Indien amendement 1 wordt verworpen, moet er in de ordonnantie absoluut in maximale inkomens worden voorzien, waarbij de Executieve deze in concreto bepaalt.

Nr. 21

*Artikel 5*

**In de 2de paragraaf de woorden « het eventueel verworven voordeel moeten terugbetalen, geactualiseerd op basis van een schatting van het terrein » te vervangen door de woorden « de krachtens artikel 4 toegestane korting op de koopprijs moeten terugbetalen, verhoogd met de interesten erop die worden berekend op basis van de op de dag van de beslissing tot terugvordering geldende wettelijke rentevoet ».**

## VERANTWOORDING

Dit amendement preciseert de tekst en vervangt de, soms erg delicate, geactualiseerde schatting door de interesten. De annulering van de verkoop, vooral in geval van bouw op het verworven terrein, blijkt veel meer problemen te stellen dan zij oplost.

Nr. 22

*Artikel 6*

**Dit artikel te doen vervallen.**

## VERANTWOORDING

Bij gebrek aan voldoende waarborgen om het door de promotor verworven voordeel op de koper van het opgetrokken of gerenoveerde gebouw af te wentelen, tenzij via ingewikkelde en lange berekeningen en controles, is het aangewezen deze uit de voordelen van de ordonnantie te bannen.

Nr. 23

*Artikel 5*

**Het 1ste lid van paragraaf 3 als volgt aan te vullen :**

*« Geen enkele overeenkomst kan worden gesloten zonder voorafgaand akkoord van de Executieve ».*

## JUSTIFICATION

A titre principal :

Cet amendement est la conséquence logique du plafond de réduction prévu à l'article 4. Dès le moment où celui-ci est adopté, il n'y a plus de raison de fixer une limite de revenus pour le bénéficiaire.

A titre subsidiaire :

Si l'amendement 1 devait être rejeté, il faut impérativement prévoir un maximum de revenus dans l'ordonnance, en laissant le soin à l'Exécutif de les déterminer in concreto.

N° 21

*Article 5*

**Au § 2, remplacer les mots « de l'avantage éventuellement acquis, actualisé sur base d'une estimation du terrain » par les mots « de la réduction du prix d'acquisition calculée en vertu de l'article 4, augmentée des intérêts y afférents calculés au taux légal en vigueur à la date de la décision de recouvrement ».**

## JUSTIFICATION

Cet amendement précise le texte et remplace l'estimation actualisée, souvent délicate, par les intérêts. L'annulation de la vente, surtout en cas de construction sur le terrain acquis, paraît poser davantage de problèmes qu'il n'en résout.

N° 22

*Article 6*

**Supprimer cet article.**

## JUSTIFICATION

A défaut de garanties suffisantes de voir l'avantage acquis par le promoteur répercuté auprès de l'acheteur de l'immeuble construit ou rénové, à moins de calculs et d'opérations de contrôle complexes et fastidieuses, il y a lieu de les exclure du bénéfice de l'ordonnance.

N° 23

*Article 5*

**Compléter le premier alinéa du paragraphe 3 par ce qui suit :**

*« Aucune convention ne peut être conclue sans son accord préalable ».*

## VERANTWOORDING

Het voorafgaand akkoord van de Executieve bij verkoop of verhuur met erfpacht is een verantwoorde voorzorgsmaatregel.

De Executieve kan a priori nagaan of wordt voldaan aan de voorwaarden en of de door de plaatselijke overheid gesloten overeenkomst voldoet aan de eisen inzake beheer van openbaar erfgoed.

Nr. 24

*Artikel 5*

**Een vierde paragraaf toe te voegen, luidend :**

*« De overdragende plaatselijke overheid waarborgt, onder andere door aanplakking, grote ruchtbaarheid te geven aan de verkoop of de verhuur en de voorwaarden hiervan. De Executieve bepaalt de modaliteiten ».*

## VERANTWOORDING

Elke overdracht van gemeentelijke goederen moet gepaard gaan met een voorlichting van de bevolking.

Het belang is des te groter wanneer het gaat over de overdracht van goederen onder voorwaarden die afwijken van de normale procedures.

Nr. 25 (subamendement op nr. 11)

*Artikel 5*

**De 2de § als volgt aan te vullen : tussen het woord « erfpacht » en het woord « nietig » de woorden « van rechtswege » in te voegen.**

## VERANTWOORDING

De nietigverklaring is er van rechtswege of niet.

In het 1ste geval, vernietigt de uitvoering van de reden van de nietigverklaring hoe dan ook de overeenkomst.

In het 2de geval, dient een rechtsvordering te worden ingeleid (bijv. : art. 1117 Burgerlijk wetboek).

Nr. 26 (subamendement op nr. 17)

*Artikel 8*

**Artikel 8 als volgt aan te vullen : In de laatste regel, tussen het woord « erfpacht » en het woord « nietig », de woorden « van rechtswege » in te voegen.**

## JUSTIFICATION

L'accord préalable de l'Exécutif en cas de vente ou de location emphytéotique se justifie par un souci de prévention.

Ce dernier pourra exercer un contrôle a priori sur le respect des conditions et sur l'opportunité de l'acte conclu par le pouvoir local en terme de gestion du patrimoine public.

N° 24

*Article 5*

**Ajouter un paragraphe 4 rédigé comme suit :**

*« Le pouvoir local cédant assure, notamment par voie d'affichage, une large publicité à la mise en vente ou en location et aux conditions dans lesquelles elles sont réalisées. L'Exécutif en fixe les modalités ».*

## JUSTIFICATION

Toute cession de biens communaux doit faire l'objet d'une information de la population.

Son importance est d'autant plus grande lorsqu'il s'agit de céder des biens à des conditions dérogeant aux procédures habituelles.

N° 25 (sous-amendement au n° 11)

*Article 5*

**Compléter le § 2 par les mots : « de plein droit ».**

## JUSTIFICATION

La nullité intervient de plein droit ou non.

Dans le 1<sup>er</sup> cas, la réalisation de la cause de nullité anéantit d'office le contrat.

Dans le second cas, il faut introduire une action en justice (ex. : art. 1117 Code civil).

N° 26 (sous-amendement au n° 17)

*Article 8*

**Compléter cet article par les mots : « de plein droit ».**



## VERANTWOORDING

De nietigverklaring is er van rechtswege of niet.

In het 1ste geval, vernietigt de uitvoering van de reden van de nietigverklaring hoe dan ook de overeenkomst.

In het 2de geval, dient een rechtsvordering te worden ingeleid (bijv. : art. 1117 Burgerlijk wetboek).

Nr. 27 (subamendement op nr. 18)

*Artikel 9*

**Het eerste en het tweede lid aan te vullen met de woorden « van rechtswege ».**

## VERANTWOORDING

De nietigverklaring is er van rechtswege of niet.

In het 1ste geval, vernietigt de uitvoering van de reden van de nietigverklaring hoe dan ook de overeenkomst.

In het 2de geval, dient een rechtsvordering te worden ingeleid (bijv. : art. 1117 Burgerlijk wetboek).

## JUSTIFICATION

La nullité intervient de plein droit ou non.

Dans le 1<sup>er</sup> cas, la réalisation de la cause de nullité anéantit d'office le contrat.

Dans le second cas, il faut introduire une action en justice (ex. : art. 1117 Code civil).

N° 27 (sous-amendement au n° 18)

*Article 9*

**Compléter le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> alinéa par les mots : « de plein droit ».**

## JUSTIFICATION

La nullité intervient de plein droit ou non.

Dans le 1<sup>er</sup> cas, la réalisation de la cause de nullité anéantit d'office le contrat.

Dans le second cas, il faut introduire une action en justice (ex. : art. 1117 Code civil).

**BIJLAGE 2****WET VAN 9 JULI 1971  
TOT REGELING VAN DE WONINGBOUW  
EN DE VERKOOP VAN TE BOUWEN OF  
IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN**

Deze wet werd gepubliceerd in het *Staatsblad* van 11 september 1971.

*KONINKLIJK BESLUIT VAN 21 OKTOBER 1971 HOU-  
DENDE UITVOERING VAN DE ARTIKELEN 7, 8 EN 12 VAN  
DE WET VAN 9 JULI 1971 TOT REGELING VAN DE  
WONINGBOUW EN DE VERKOOP VAN TE BOUWEN OF IN  
AANBOUW ZIJNDE WONINGEN.*

Dit besluit werd gepubliceerd in het *Staatsblad* van 4 november 1971.

**ANNEXE-2****LOI DU 9 JUILLET 1971  
REGLEMENTANT LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS  
ET LA VENTE D'HABITATIONS A CONSTRUIRE  
OU EN VOIE DE CONSTRUCTION**

Cette loi a été publiée au *Moniteur* du 11 septembre 1971.

*ARRETE ROYAL DU 21 OCTOBRE 1971 PORTANT EXECU-  
TION DES ARTICLES 7, 8 ET 12 DE LA LOI DU 9 JUILLET  
1971 REGLEMENTANT LA CONSTRUCTION D'HABITA-  
TIONS ET LA VENTE D'HABITATIONS A CONSTRUIRE OU  
EN VOIE DE CONSTRUCTION.*

Cet arrêté a été publié au *Moniteur* du 4 novembre 1971.

## BIJLAGE 3

NATIONALE MAATSCHAPPIJ  
VOOR DE HUISVESTING

1 **bijlage** : Bestek NM/V.75, houdende algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen van toepassing bij de verkoop van sociale woningen en eventueel andere gebouwen of gedeelten ervan toebehorend hetzij aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zelf, hetzij aan de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, door haar erkend.

MODEL VAN AKTE HOUDENDE VERKOOP  
VAN GEBOUWDE ONROERENDE GOEDEREN

## Voorafgaande opmerkingen

1. Onderhavige modelakte zal « mutatis mutandis » gebruikt worden bij elke verkoop en ruiling, alsmede bij elke vestiging van erfpachten en recht van opstal van onroerende goederen toebehorend hetzij aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zelf, hetzij aan de door haar erkende bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en dit zonder onderscheid of het gaat om eengezinswoningen of om appartementen, handelshuizen, autobergplaatsen, kantoor- of handelsruimten, enz..., al dan niet verkocht overeenkomstig het nagestreefde maatschappelijk doel en ongeacht de opgelegde bestemming.

2. Wanneer het eigendommen betreft verkocht door bovenvermelde bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen kan de desbetreffende akte slechts in authentieke vorm verleden worden nadat de betrokken maatschappij overeenkomstig de desbetreffende wetgeving, reglementering en statuten uitdrukkelijk door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zal gemachtigd zijn bedoeld goed aan betrokken kopers te verkopen, wat zal blijken uit de voorlegging van het goedgekeurd « model F ».

3. Elk beding, voorschrift of voorwaarde vermeld in het algemeen bestek NM/V.75 dat strijdig is met de bijzondere voorwaarden vermeld in onderhavige akte, blijft zonder uitwerking.

Op ... (dag, maand en jaar), Vóór ons ..., Notaris met standplaats te ...

Zijn verschenen :

1. De bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting onder nr. ... in datum van ..., geïmatriculeerd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te ... onder nr. ... in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap aangenomen hebben, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te ... en waarvan de statuten, zoals tot op heden gewijzigd, gepubliceerd werden in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van ... blz. ... onder nummer ... en ... (aanvullend met de verschillende verwijzingen), alhier vertegenwoordigd door de heren ... respectief ... en ... van genoemde vennootschap, handelend ten einde dezer in hun genoemde hoedanigheid overeenkomstig de bepalingen van artikel(s) ... van de statuten van de instelling.

of

(krachtens volmachtakte verleden voor Meester ..., Notaris te ..., op ..., hierna genoemd « de verkoper »

## ANNEXE 3

SOCIÉTÉ NATIONALE  
DU LOGEMENT

1 **annexe** : Cahier SN/V.75 contenant les prescriptions, charges, clauses et conditions générales applicables en cas de vente de logements sociaux et éventuellement d'autres constructions appartenant à la Société Nationale du Logement elle-même ou aux sociétés immobilières de service public agréées par elle.

MODELE D'ACTE DE VENTE  
DE BIENS IMMOBILIERS BATIS

## Remarques préliminaires

1. Le présent modèle sera utilisé « mutatis mutandis » pour chaque vente ou échange (de même que pour tout établissement de bail emphytéotique ou de droit de superficie) de biens immobiliers appartenant soit à la Société Nationale du Logement elle-même, soit à une société immobilière de service public agréée par elle, et ce, sans distinction, qu'il s'agisse de maisons unifamiliales ou d'appartements, de maisons de commerce, de garages, bureaux, locaux commerciaux, etc..., que la vente se fasse ou non conformément au but social poursuivi et quelle que soit la destination donnée au bien.

2. Lorsqu'il s'agit de propriétés vendues par les sociétés immobilières de service public, l'acte ne pourra être passé en sa forme authentique que lorsque la société intéressée aura été autorisée expressément par la Société Nationale du Logement, conformément à la législation et la réglementation en la matière ainsi qu'aux statuts, à vendre le bien en question aux acquéreurs en cause, ce qui résultera de la présentation de la formule « modèle F » approuvée.

3. Toute clause, prescription ou condition mentionnée dans le cahier SN/V.75 qui serait en contradiction avec les conditions particulières mentionnées dans le présent acte, est sans effet.

L'an mil neuf cent..., le ... jour du mois de..., par devant nous, Maître ... notaire, résidant à ...

Ont comparu :

1. La société immobilière de service public..., société civile ayant emprunté la forme d'une société commerciale, immatriculée au greffe du Tribunal de Commerce de ..., sous le n° ... dans le registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme d'une société commerciale, agréée par la Société Nationale du Logement sous le n°, ... en date du ..., ayant son siège social à ..., et dont les statuts, tels que modifiés jusqu'à présent, ont été publiés aux annexes du *Moniteur belge* du ..., p. ..., sous le n°... et ... (à compléter des diverses modifications représentée ici par Messieurs... respectivement ... et ... de ladite société. Agissant en leur ci-dite qualité respective conformément aux dispositions de l'article ... des statuts de la société.

ou

en vertu d'une procuration authentique leur accordée par acte passé devant Maître ..., notaire à ..., le ..., société dénommée ci-après « le vendeur »

of

1. De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, instelling van openbaar nut,

- waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Brussel (1040), Breydelstraat 12;
- beheerst door de wet van 16 maart 1954, betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut;
- opgericht in datum van 15 april 1920 bij akte verleden voor Meester Auguste Scheyven, notaris te Brussel, als burgerlijke vennootschap die de vorm van een handelsvennootschap aangenomen heeft;
- waarvan de statuten, vastgelegd bij dezelfde akte, goedgekeurd werden bij koninklijk besluit van 21 april 1920, op grond van de beschikkingen vervat in artikel 1 van de wet van 11 oktober 1919, thans afgeschaft krachtens de bepalingen van artikel 2, lid 1 van de wet van 2 juli 1971, tot bekrachtiging van het koninklijk besluit van 10 december 1970, houdende de Huisvestingscode, en vervangen door artikel 10 van bedoelde code, *een eerste maal* gewijzigd werden bij koninklijk besluit van 26 september 1956, op grond van de bepalingen van artikel 25, lid 2, van de wet van 27 juni 1956, *en vervolgens* bij akten verleden vóór Meester Pierre Van Halteren in data van 7 april 1959 en 6 september 1966, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 21 december 1966;
- geïmmatriculeerd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel onder nr. 98 in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap aangenomen hebben;
- alhier vertegenwoordigd door haar Directeur-generaal, (naam en adres)... handelende in zijn genoemde hoedanigheid op grond van artikel 26 van de statuten der instelling, ... hierna genoemd « De verkoper »;
- alhier vertegenwoordigd door (naam van een erkende vennootschap aan wie eventueel bijzondere volmacht zou verleend worden en voor wie optreden ...), hierna genoemd « De verkoper ».

en

2. De heer ... en zijn echtgenote, die hij ten einde dezer, voor zover nodig, bijstaat en machtigt, mevrouw ... samenwonend te ..., gehuwd onder het stelsel van ... (volgens huwelijkscontract verleden vóór Meester ..., notaris te ..., in datum van ...), ten einder dezer optredend voor rekening van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap (of als mede-eigenaars elk voor de helft in geval van scheiding van goederen), hierna genoemd « de kopers »; welke comparanten ons verklaard hebben onder elkaar volgende overeenkomst te hebben gesloten :

#### I. VERKOOP (IN VOLLE EIGENDOM)

1. De verkoper verklaart hierbij het hieronder beschreven onroerend goed in volle eigendom (of naar gelang dat het geval zich voordoet onder het stelsel van « Erfpacht », of « Recht van Opstal ») te willen verkopen, onder voorbehoud van voorkoop en uitoefening van het recht van wederinkoop, onder de algemene bedingen en voorwaarden zoals zij in onderhavige akte en in haar bijlage waarvan sprake in artikel IV A, van onderhavige akte, en die er integrerend deel van uitmaakt, werden bedongen.

2. De kopers verklaren op hun beurt bovenbedoelde verkoop, onder dezelfde voorwaarden en bedingen te aanvaarden en zij verbinden zich vanaf heden en voor de toekomst die voorwaarden en bedingen in alle omstandigheden na te leven. Bedoelde verkoop geschiedt met de uitdrukkelijke machtiging van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, zoals blijkt uit ... (alleen te vermelden in geval van verkoop door een erkende bouwmaatschappij tot nut van het algemeen).

ou

1. La Société Nationale du Logement, organisme d'intérêt public,

- dont le siège social est fixé à Bruxelles (1040), rue Breydel 12 ;
- régie par la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public;
- constituée en date du 15 avril 1920 par acte passé devant Maître Auguste Scheyven, notaire à Bruxelles, comme société civile ayant adopté la forme d'une société commerciale;
- dont les statuts, fixés par le même acte, ont été approuvés par l'arrêté royal du 21 avril 1920, sur la base des dispositions de l'article 1 de la loi du 11 octobre 1919, actuellement abrogés en vertu des dispositions de l'article 2, alinéa 1° de la loi du 2 juillet 1971, confirmant l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement et remplacé par l'article 10 de ce code, et ont été modifiés une première fois par l'arrêté royal du 26 septembre 1956 en vertu des dispositions de l'article 25, alinéa 2° de la loi du 27 juin 1956, et ensuite par les actes passés devant Maître Pierre Van Halteren en date des 7 avril 1959 et 6 septembre 1966, approuvés par l'arrêté royal du 21 décembre 1966;
- immatriculée au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, sous le n° 98 dans le registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme d'une société commerciale;
- représentée ici par son Directeur général (nom et adresse) ..., agissant en sa dite qualité conformément à l'article 26 des statuts de l'institution, dénommée ci-après « Le revendeur »;
- représentée ici par (nom d'une société agréée à laquelle une procuration spéciale serait accordée et pour laquelle agissent...), dénommée ci-après « Le vendeur ».

et

2. Monsieur ... et son épouse, qu'aux fins du présent acte, et pour autant que de besoin, il assiste et autorise, Madame ... domiciliés ensemble à ... mariés sous le régime de ... (suivant contrat de mariage passé devant Maître ..., notaire à ..., en date du ...), agissant pour compte de la communauté existante entre eux (ou comme copropriétaires chacun pour la moitié en cas de séparation de biens), dénommés ci-après « Les acquéreurs », lesquels comparants nous ont déclaré avoir convenu entre eux comme suit :

#### I. VENTE (EN PLEINE PROPRIETE)

1. Le vendeur déclare, par les présentes, vouloir vendre l'immeuble décrit ci-dessous en pleine propriété (ou, selon le cas, céder en emphytéose ou en superficie) sous réserve du droit de réméré, aux clauses et conditions générales stipulées dans le présent acte et dans son annexe, dont question à l'article IV A du présent acte, qui en fait partie intégrante.

2. Les acquéreurs déclarent à leur tour accepter cette vente, aux mêmes clauses et conditions et s'engagent dès ce jour et pour lors à respecter ces clauses et conditions en toutes circonstances. Cette vente se fait moyennant l'autorisation expresse de la Société Nationale du Logement ainsi qu'il ressort de ... (à ajouter uniquement en cas de vente par une société immobilière de service public).

## II. BESCHRIJVING VAN HET GOED

Provincie : ...  
 Arrondissement : ...  
 Gemeente : ...  
 Wijk : ...

(naar gelang van het geval :

- een eengezinswoning (met eventuele aanhorigheden) en erbij horende grond, alles zoals het staat en gelegen is te ..., ... straat, nr. ..., gekadastréerd sectie ... nr. ... hebbende een oppervlakte van ..., palende aan...  
 zoals verder afgebeeld staat, onder lot nr. ..., op bijgaand plan van meting en afpaling, opgemaakt door de heer ... landmeter te ... in datum van ..., welk plan thans « ne varietur » door de partijen en de instrumenterende notaris wordt ondertekend en als bijlage aan onderhavige akte zal gehecht blijven,

of

- Residentie : ...
- Een appartement, deel uitmakend van bovenvermeld wooncomplex, zijnde type ... nr. ... met een oppervlakte van ... m<sup>2</sup>, omvattende, benevens de medeïgendom tot beloop van ... duizendsten van alle gemeenschappelijke delen van bedoeld wooncomplex en bijhorende grond, de volle en onverdeelde eigendom van volgende privaatieve gedeelten (beschrijving, aantal plaatsen, enz...) gelegen op (verdieping, links of rechts van lift, (nr. ...) voor of achtergevel, enz... eventuele kelderruimte of bergplaats). Zoals verder beschreven in de basisakte en het algemeen reglement van medeïgendom verleden voor notaris ..., te ..., op ... overgeschreven ... en waarvan een exemplaar aan onderhavige overeenkomst gehecht is.

of :

- een handelshuis, of een winkelruimte,
- een kantoorruimte, een autobergplaats, enz...

## III. OORSPRONG VAN EIGENDOM

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van het hierboven beschreven goed wat betreft de gebouwen omdat hij ze zelf en op zijn kosten heeft opgericht of laten oprichten en van de grond omdat hij hem verworven heeft, als deel van een groter geheel, van ...

(Nota : De instrumenterende notaris dient minstens de vorige overgeschreven titel aan te halen met de nodige verwijzingen naar de notaris vóór wie hij werd verleden en het hypotheekkantoor waar hij overgeschreven werd). De kopers verklaren zich te vergenoegen met de oorsprong van eigendom zoals hierboven aangegeven en van de verkoper geen andere titel te eisen dan een uitgifte van onderhavige akte.

## IV. VOORWAARDEN

### A. Algemene voorwaarden (1)

De in onderhavige akte bedoelde verkoop is gedaan en aangenomen onder de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen bepaald zowel in onderhavige akte als in haar bijlage, het bestek NM/V.75, toepasselijk op de verkoop van sociale woningen en eventueel andere constructies opgericht of verworven door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, of door de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen door haar erkend.

## II. DESCRIPTION DU BIEN

Province : ...  
 Arrondissement : ...  
 Commune : ...  
 Quartier : ...

(selon le cas) :

- une maison unifamiliale (avec dépendances éventuelles) et le terrain y attenant, le tout situé à ..., rue ..., n° ..., cadastrée section ... d'une superficie de ..., tenant à ...  
 telle qu'elle figure sous le lot n° ... au plan de mesurage et de bornage ci-annexé, dressé le ... par M. ..., géomètre à ..., en date du ... lequel plan est à l'instant signé « ne varietur » par les parties et le notaire instrumentant et qui restera annexé au présent acte.

ou

- Résidence : ...
- Un appartement, faisant partie du complexe cité ci-dessus, du type ..., n° ..., ayant une superficie de ... m<sup>2</sup>, comprenant, outre la copropriété à concurrence de ... millièmes de toutes les parties communes du complexe résidentiel en question et du terrain y attenant, la propriété pleine et indivise des parties privatives suivantes (description, nombre de pièces, etc...), sis à (au) (étage, gauche ou droite de l'ascenseur (n°), façade avant ou arrière, etc. ... éventuellement cave ou remise).  
 Tel que décrit en outre dans l'acte de base et dans le règlement général de copropriété passé devant le notaire ..., à ..., le ..., transcrit le ... et dont un exemplaire est annexé au présent acte.

ou

- une maison de commerce, un local de commerce, ...
- un ou des bureaux, un garage ...

## III. ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le vendeur déclare être propriétaire du bien décrit ci-dessus, en ce qui concerne les bâtiments, pour les avoir construits ou fait construire lui-même ou à ses frais, et, en ce qui concerne le terrain, pour l'avoir acquis, comme partie d'un plus grand ensemble, de ...

(Note : Le notaire instrumental mentionnera au moins les titres transcrits antérieurement - avec les références nécessaires au notaire devant lequel ils ont été passés ainsi que le bureau des hypothèques où ils ont été transcrits). Les acquéreurs déclarent se contenter de l'origine de propriété telle qu'elle est indiquée ci-dessus et ne pas exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

## IV. CONDITIONS

### A. Conditions générales (1)

La vente faisant l'objet du présent acte est faite et acceptée aux prescriptions, charges, clauses et conditions stipulées tant dans le présent acte que dans son annexe, le cahier SN/V.75, applicables à la vente de logements sociaux et, éventuellement, aux autres bâtiments construits ou acquis par la Société Nationale du Logement ou par les sociétés immobilières de service public, agréées par elle.

Een exemplaar van bedoeld bestek, waarvan de kopers verklaren kennis te hebben omdat ze er *de voorlezing van aanhoord hebben* zal aan onderhavige akte gehecht worden als bijlage, na echt te zijn verklaard en door de partijen « ne varietur » te zijn ondertekend en door de instrumenterende notaris te zijn voorzien van de vermelding « bijlage », om er integraal en onafscheidbaar deel van uit te maken en er samen mede geregistreerd en overgeschreven te worden ten kantore der hypotheek (tenzij dit bestek bij afzonderlijke akte reeds vroeger gedeponcerd werd om gerangschikt te worden onder de minuten van een in hetzelfde hypothecair ambtsgebied gevestigde notaris, in welk geval de tekst zal aangepast worden als vermeld sub (1) hieronder (a of b).

(1) In geval van eenmalige registratie en overschrijving van het bestek NM/V.75 met verwijzing ernaar in de daarop volgende verkoopakten dient volgende tekst te worden gebruikt :

#### A. Algemene voorwaarden

De in onderhavige akte bedoelde verkoop is gedaan en aangenomen onder de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen bepaald zowel in de onderhavige akte als in haar bijlage, het bestek NM/V.75, toepasselijk op de verkoop van sociale woningen en eventueel andere constructies opgericht of verworven door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen door haar erkend,

- a) ofwel (en deze formule is o.i. te verkiezen om haar grotere rechtsveiligheid) – bestek dat door de verkoper bij eenzijdige akte gedeponcerd werd om gerangschikt te worden onder de minuten van notaris ..., te ..., op datum van ..., geregistreerd werd onder nr. ... te ... en overgeschreven in het kantoor der hypotheek te ..., onder nr. ..., boekdeel ... blz. ...;
- b) ofwel (2de mogelijkheid) – bestek dat 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 hypotheek te ..., onder nr. ... boekdeel ..., blz. ...

De kopers verklaren van dit bestek NM/V.75 kennis te hebben genomen zowel door er *een exemplaar te hebben van ontvangen vóór* het verlijden van onderhavige akte als *door de lezing ervan* gegeven op dit ogenblik door de instrumenterende notaris; zij verklaren het genoemd bestek te aanvaarden in al zijn bepalingen en voorwaarden en erkennen dat het integrerend en onafscheidbaar deel uitmaakt van onderhavige akte.

#### B. Bijzondere voorwaarden

Hier kunnen allerlei particulariteiten, eigen aan de verrichting, « ad hoc » ingelast worden en kan er in voorkomend geval gedongen worden dat zekere bepalingen van het algemeen bestek (nader te preciseren) niet zullen van toepassing zijn op een bepaalde akte.

#### V. PRIJS

De verkoop geschiedt tegen betaling van een prijs, in totaal van ... Belgische frank, waarvan de verkoper erkent ontvangen te hebben van de kopers een bedrag groot ... frank (vóór het verlijden van onderhavige akte of terstond in tegenwoordigheid van ons, notaris), waarvan kwijting eventueel dubbel gebruik uitmakend met alle andere kwijtingen voor heden gegeven betreffende hetzelfde voorwerp.

Het saldo van bedoelde prijs, zegge ... frank, onmiddellijk inbaar vanaf heden, omvat :

Un exemplaire de ce cahier, dont les acquéreurs déclarent avoir connaissance pour en avoir entendu lecture, sera annexé au présent acte, après avoir été certifié sincère, et signé « ne varietur » par les parties et revêtu de la mention « annexe » par le notaire instrumentant pour en faire partie intégrante et inséparable et être enregistré et transcrit en même temps au bureau des hypothèques (à moins que ce cahier ait déjà été déposé antérieurement par acte séparé pour être classé parmi les minutes d'un notaire établi dans le même ressort hypothécaire, auquel cas le texte sera adapté comme mentionné au point (1) ci-dessous (a ou b).

(1) Au cas où le cahier SN/V.75 est enregistré et transcrit une seule fois et qu'on s'y réfère dans les actes de vente suivants, il convient d'utiliser le texte suivant :

#### A. Conditions générales

La vente faisant l'objet du présent acte est faite et acceptée aux prescriptions, charges, clauses et conditions stipulées tant dans le présent acte que dans son annexe, le cahier SN/V.75, applicables à la vente de logements sociaux et, éventuellement, aux autres bâtiments construits ou acquis par la Société Nationale du Logement ou par les sociétés immobilières de service public, agréées par elle,

- a) ou bien (et cette formule mérite la préférence parce qu'elle offre plus de garantie sur le plan juridique) – cahier déposé par le vendeur, par acte unilatéral, pour être classé parmi les minutes du notaire ..., à ..., à la date du ..., enregistré sous le n° ... à ... et transcrit au bureau des hypothèques de ..., sous le n° ..., volume ..., p. ...
- b) ou bien (2<sup>e</sup> possibilité) – cahier annexé à l'acte dont il fait partie intégrante, concernant la vente faite par le même vendeur du bien (maison ...), sis ..., et qui fut passé le ... devant le notaire ... à ..., enregistré sous le n° ..., à ... et transcrit au ... bureau des hypothèques de ..., sous le n° ..., volume ..., p. ...

Les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance de ce cahier des charges tant pour en avoir *reçu un exemplaire* avant la passation du présent acte que pour *en avoir entendu donner lecture* à ce moment par le notaire instrumental; ils déclarent accepter ce cahier dans toutes ses dispositions et conditions et reconnaissent qu'il fait partie intégrante et inséparable du présent acte.

#### B. Conditions spéciales

Ici peuvent être insérées toutes particularités « ad hoc » propres à l'opération et peut, le cas échéant, être stipulé que certaines dispositions du cahier général (à préciser) ne seront pas applicables au présent acte.

#### V. PRIX

La vente se fait moyennant paiement d'un prix de ... francs belges en total que le vendeur reconnaît avoir reçu des acquéreurs, à concurrence de ... (antérieurement au présent acte ou à l'instant en présence de Nous, Notaire), dont quittance, faisant éventuellement double emploi avec toutes autres quittances données avant ce jour pour le même objet.

Le solde du prix, soit ... francs, immédiatement exigible à compter de ce jour, comprend :

1. de som van ... frank, zijnde het bedrag van de Staatspremie toegekend krachtens het koninklijk besluit van 10 augustus 1967, zoals het tot op heden werd gewijzigd (of krachtens de ter zake vigerende wetgeving, koninklijke besluiten of reglementeringen), waarvan kwijting onder voorbehoud van latere vereffening van dit bedrag door de Staat ten bate van de verkoper;
2. (in voorkomend geval) de som van ... frank, zijnde het bedrag van de premie toegekend door de provincie, waarvan kwijting onder voorbehoud van latere vereffening van dit bedrag door de provincie ten bate van de verkoper;
3. de som van ... frank, welke door de kopers met eigen middelen betaald wordt, waarvan kwijting;
4. *Iste versie*  
de som van ... frank, welke door de kopers met ontleende gelden betaald wordt, waarvan kwijting;  
*2de versie*  
de som van ... frank, welke tot ontlasting van de verwerfers door de kredietmaatschappij ... waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te ... zal betaald worden op grond van een akte houdende hypothecaire lening, welke door ondergetekende notaris, onmiddellijk na onderhavige akte zal verleden worden en waarvan kwijting onder voorbehoud van effectieve betaling en verlijden van bovenbedoelde hypothecaire leningsakte.  
Bedoelde lening zal gewaarborgd worden door een conventionele hypotheek te nemen in eerste rang voor een bedrag in hoofdsom van ... frank met inbegrip van de enige schuldsaldo-verzekering te vermeerderen met een bepaald bedrag voor intresten en bijkomende onkosten.

#### VI. VRIJSTELLING VAN AMBSTHALVE TE NEMEN INSCHRIJVING

Zonder afbreuk te doen aan het recht dat krachtens de tweede alinea van artikel 36 van de hypothecaire wet van 16 december 1851 aan de verkopende vennootschap is toegekend en aan de conventionele inschrijvingen die zijn voorzien, of op verzoek van de betrokken partijen moeten voorzien worden, is de heer Bewaarder der Hypotheken bij de overschrijving van onderhavige akte ontslagen van ambtshalve inschrijving.

#### VII. STAATSPREMIE - HYPOTHEEK IN 2de RANG

Is hier tussengekomen de Belgische Staat, vertegenwoordigd door ..., luidens een volmacht gegeven in datum van ... en ons thans voorgelegd om bij onderhavige akte te worden gevoegd, welke comparant de kopers er uitdrukkelijk aan herinnert, en dit onverminderd de voorwaarden, voorschriften en bedingen van de verkoop :

1. dat de rechthebbenden op de staatspremie verplicht zijn gedurende een ononderboken termijn van tien jaar die ingaat op de datum van de aankoopakte van de woning, deze zelf te bewonen en dat het hen verboden is ze gedurende dezelfde termijn noch geheel noch gedeeltelijk in huur te geven, te verkopen, er handel in te drijven of te laten dienen als drank- en spijshuis of herberg;
2. dat zij verplicht zijn de woning tegen brand, bliksem en ontplofingen voor haar algehele bouwwaarde bij een Belgische of een in België gevestigde maatschappij te verzekeren en regelmatig de premies voor deze verzekering te kwijten.
3. dat zij ertoe gehouden zijn het bezoek van de woning toe te laten aan de afgevaardigden van de Minister tot wiens bevoegdheid de Huisvesting behoort, ermede belast ter plaatse vast te stellen of de onderschreven verbintenissen worden nagekomen;

1. la somme de ... francs, constituant le montant de la prime allouée par l'Etat en vertu de l'arrêté royal du 10 août 1967, tel qu'il est modifié jusqu'à ce jour (ou en vertu de la législation, des arrêtés royaux ou des réglementations en vigueur en la matière), dont quittance sous réserve de liquidation ultérieure de ce montant par l'Etat au profit du vendeur;
2. (le cas échéant) la somme de ... francs, constituant le montant de la prime allouée par la province, dont quittance, sous réserve de liquidation ultérieure de ce montant par la province du bénéficiaire du vendeur;
3. la somme de ... francs, payée par les acquéreurs avec leurs moyens propres, dont quittance;
4. *1<sup>re</sup> version*  
la somme de ... francs, payée par les acquéreurs au moyen de fonds empruntés, dont quittance;  
*2<sup>e</sup> version*  
la somme de ... francs, qui sera payée à la décharge des acquéreurs par la société de crédit ... ayant son siège social à ..., en vertu d'un acte authentique de prêt hypothécaire, qui sera passé par le notaire soussigné, immédiatement après la passation du présent acte et dont quittance sous réserve de paiement effectif et de la passation dudit acte de prêt hypothécaire.  
Ce prêt sera garanti par une hypothèque conventionnelle consentie en premier rang pour un montant de ... F en principal, y compris l'assurance solde restant dû, à majorer d'un montant déterminé, pour couvrir les intérêts et frais accessoires.

#### VI. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Sans préjudice du droit qui est conféré à la société venderesse par le deuxième alinéa de l'article 36 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 et des inscriptions conventionnelles prévues ou à prévoir, à prendre à la requête des parties intéressées, Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte.

#### VII. PRIME DE L'ETAT - HYPOTHEQUE EN 2<sup>e</sup> RANG

Est intervenu à ce moment l'Etat belge, représenté par Monsieur ..., en vertu ... d'une procuration en date du ..., produite à l'instant devant Nous pour être annexée à l'acte, lequel comparant rappelle expressément aux acquéreurs, et ce, sans préjudice aux conditions de la vente :

1. que les bénéficiaires de la prime de l'Etat sont tenus, pendant une période ininterrompue de 10 ans, à partir de la date de l'acte d'achat de l'habitation, d'occuper celle-ci eux-mêmes et qu'il leur est interdit pendant le même délai d'aliéner le bien acquis, de le donner en location en tout ou en partie, d'y exercer un commerce ou d'y exploiter un débit de boissons, un restaurant ou une auberge;
2. qu'ils sont tenus d'assurer le bien acquis pour son entière valeur de construction contre l'incendie, la foudre et les explosions, auprès d'une compagnie d'assurances belge ou établie en Belgique et de payer régulièrement les primes de cette assurance;
3. qu'ils sont tenus de laisser visiter l'habitation par les délégués du Ministre qui a le logement dans ses attributions, chargés de constater sur place si les engagements pris sont respectés;

4. dat elke overtreding van de verplichtingen opgelegd bij de toekenning van de staatspremie principieel aanleiding zal geven tot de invordering door de openbare schatkist van de verleende premie, vermeerderd voor de duur van de niet-nakoming, met de gewone wettelijke interest, tenzij, enkel wat de verbintenis inzake zelf bewonen, niet verhuren of verkopen betreft, de inbreuk het gevolg zou zijn van het overlijden van de premie-gerechtigde of zijn echtgenote;
5. dat, overeenkomstig artikel 52 van het wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, het intrekken van de premie voor de verkrijger de verplichting met zich brengt het verschil te betalen tussen het registratierecht, geheven op onderhavige verkoop, en het recht vastgesteld door artikel 44 van hetzelfde wetboek.

Tot zekerheid van deze eventuele betalingen, in hoofdsom, interesten en gebeurlijke onkosten, verklaren de kopers het bij onderhavige akte verworven goed met hypotheek, te nemen in tweede rang, te bezwaren ten voordele van de Belgische Staat, wat voor deze aangenomen wordt door zijn hierboven vernoemde mandataris, en dit ten belope van :

1. de som van ... frank, zijnde het bedrag van de toegekende staatspremie;
2. de som van ... frank, zijnde het verschil tussen, enerzijds de registratierechten berekend tegen het normaal tarief, en anderzijds, de registratierechten tegen verminderd tarief krachtens artikel 52;
3. de vaste som van 5.000 fr. tot zekerheid van de betaling van de interesten evenals van de eventuele kosten van tenuitvoerlegging.

Deze hypotheek mag in rang alleen worden voorafgegaan door de hypotheecaire inschrijving te nemen tot zekerheid van de lening in hoofdsom, interesten en bijhorende kosten, aangegaan met het oog op de betaling van de prijs van het verworven goed en de eventueel verschuldigde BTW, te vermeerderen met het bedrag van de enige schuldsaldoverzekeringpremie en de kosten voor de eventuele tenuitvoerlegging, zonder dat het bedrag ervan in hoofdsom de voor de verwerving van het goed betaalde prijs en de eventueel verschuldigde BTW (verminderd met het bedrag van de toegekende staatspremie) mag overtreffen. De Minister die de Huisvesting in zijn beleid heeft, of de daartoe door hem afgevaardigde ambtenaar, verleent de opheffing, met of zonder betaling, van de hypotheecaire inschrijvingen ten bate van de Staat genomen in uitvoering van onderhavig artikel.

\*  
\*\*

Ingeval de rijksaankooppremie hoe dan ook ten onrechte zou zijn toegekend en door de verkoper voorgeschoten zoals bepaald in de rubriek « Prijs » van onderhavige akte, verbinden de kopers zich ertoe dit ten onrechte ontvangen bedrag op het eerste verzoek van de bevoegde administratieve diensten onmiddellijk aan de verkoper terug te betalen alsmede het aanvullend registratierecht (verschil tussen normaal tarief en toegepast verminderd tarief) aan de Staat uit te betalen. Indien ingevolge welke redenen of omstandigheden ook deze betalingen niet zouden uitgevoerd zijn uiterlijk binnen de dertig dagen na aanmaning zal de verkoper gerechtigd zijn hetzij de woning op grond van zijn recht van wederinkoop weder in te winnen, hetzij de verkoop ervan van rechtswege nietig te laten verklaren overeenkomstig de bepalingen in onderhavige akte opgenomen en die betrekking hebben op de wederinkoop, respectief de nietigverklaring in geval van niet-naleving van de opgelegde voorwaarden of *aangegane verbintenissen*.

#### VIII. PREMIE VAN DE PROVINCIE - EVENTUEEL VAN DE GEMEENTE - HYPOTHEEK IN 3de (OF 4de) RANG

**Nota :** Zo een premie wordt toegekend door de Provincie en/of de gemeente zal de instrumenterende notaris « mutatis mutandis » handelen zoals hierboven voor de Staat en zich verder schikken naar de instructies gegeven door het provinciebestuur respectief door het gemeentebestuur.

4. que toute contravention aux obligations attachées à l'octroi de la prime donnera lieu à recouvrement par le Trésor public de la prime attribuée, majorée pour la durée de la contravention, des intérêts simples légaux, à moins que la contravention, si elle concerne la non-occupation, la location ou la vente, ne résulte du décès du bénéficiaire de la prime ou de son épouse;

5. que le retrait de la prime entraîne, conformément à l'article 52 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'obligation pour l'acquéreur de payer la différence entre le droit d'enregistrement perçu sur la présente vente et le droit fixé par l'article 44 du même Code.

Pour sûreté de ces paiements, en capital, intérêts et frais éventuels, les acquéreurs déclarent affecter le bien acquis par le présent acte en hypothèque de deuxième rang, au profit de l'Etat belge, ce qui est accepté pour celui-ci par son mandataire nommé ci-dessus, et ce, à concurrence de :

1. la somme de ... francs, montant de la prime allouée par l'Etat;
2. la somme de ... francs, différence entre les droits d'enregistrement calculés au tarif normal et les droits d'enregistrement calculés au tarif réduit en vertu de l'article 52;
3. la somme fixe de 5.000 F en garantie du paiement des intérêts ainsi que des frais éventuels de mise en exécution.

Cette hypothèque ne peut être précédée en rang que par les inscriptions hypothécaires à prendre en garantie du prêt en principal, intérêts et accessoires, consenti en vue du paiement du prix d'acquisition et de la TVA éventuellement due, à majorer du montant de la prime unique d'assurance solde restant dû et des frais éventuels de mise à exécution, sans que le montant ne puisse dépasser, en principal, le prix payé pour l'acquisition du bien et la TVA éventuellement due (diminué du montant de la prime accordée par l'Etat). Le Ministre, qui a le Logement dans ses attributions, ou le fonctionnaire délégué par lui à cette fin, donne mainlevée, avec ou sans paiement, des inscriptions hypothécaires prises au profit de l'Etat, en exécution du présent article.

\*  
\*\*

Au cas où la prime de l'Etat aurait été accordée à tort et avancée par le vendeur, comme mentionné dans la rubrique « Prix » du présent acte, les acquéreurs s'engagent à rembourser immédiatement au vendeur et à la première demande des services administratifs compétents, la somme reçue indûment ainsi qu'à payer le droit complémentaire d'enregistrement à l'Etat (différence entre le tarif normal et le tarif réduit qui a été appliqué). Si pour quelque raison ou circonstance que ce soit, ces paiements n'étaient pas effectués dans un délai de trente jours à compter de la date de ladite demande, le vendeur sera habilité à racheter la maison en application du droit de réméré dont il dispose ou à faire annuler la vente de plein droit conformément aux dispositions reprises dans le présent acte touchant le réméré à l'annulation de la vente en cas de non-observance des conditions prescrites ou des engagements pris.

#### VIII. PRIME DE LA PROVINCE (EVENTUELLEMENT DE LA COMMUNE) - HYPOTHEQUE EN 3<sup>e</sup> (OU 4<sup>e</sup>) RANG

**Nota :** Si une prime est accordée par la Provincie et/ou par la commune, le notaire instrumentant agira « mutatis mutandis » comme il est dit ci-dessus pour l'Etat et se conformera par ailleurs aux instructions données respectivement par l'administration provinciale ou communale.



## IX. RECHT VAN WEDERINKOOP EN RECHT VAN VOORKOOP

### 1. Recht van wederinkoop

De verkoper verklaart zich het recht voor te behouden het bij onderhavige akte verkochte goed terug te nemen mits aan de kopers wordt terugbetaald de oorspronkelijk betaalde prijs in hoofdsom te vermeerderen met de andere onkosten waarvan sprake in artikel 1673 van het Burgerlijk Wetboek. Dit recht van wederinkoop wordt verder beheerst door de bepalingen van artikel 1659 en volgende tot en met artikel 1673 van hetzelfde wetboek en wordt bedongen voor een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het verlijden van onderhavige akte, en zal uitgeoefend worden onder de voorwaarden en overeenkomstig de desbetreffende bepalingen zoals vermeld in het bestek NM/V.75, waarvan sprake in artikel IV A van onderhavige akte waarvan het integraal deel uitmaakt.

Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypotheekschuldeisers, die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in onderhavige akte vermelde koopprijs, gaat de verkoper de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, interesten en bijhorigheden :

- a) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn;
  - b) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving betreffende het aankopen of bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen.
- Het batig saldo dat eventueel na die afnemingen zou verschuldigd blijven zal uitbetaald worden aan de eventueel in verdere rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering.

De kopers geven daartoe voor zover nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hen verschuldigd ingevolge de wederinkoop en zij verbinden zich er toe, vanaf heden en voor de toekomst, dit te allen tijde te aanvaarden.

### 2. Recht van voorkoop

De maatschappij-verkoopster beschikt te allen tijde en zonder enige beperking van duur, over een recht van voorkoop voor het geval het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, 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 de maatschappij-verkoopster voorbehouden ten einde haar in de mogelijkheid te stellen een met de financiële tussenkomst van de gemeenschap opgetrokken gebouw in de sector van de sociale huisvesting te houden.

De uitoefening van dit recht geschiedt onder de voorwaarden en zoals bepaald in het voornoemde bestek NM/V.75.

## X. ONDEELBAARHEID - ONKOSTEN

De kopers verbinden zich hoofdelijk solidair en ondeelbaar en verbinden hun ergenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar onder elkaar tot al de verplichtingen van onderhavige akte. Zij zullen alle kosten, rechten en honoraria dragen die eruit voortvloeien met inbegrip van eventuele kosten voor hernieuwing van de hypotheekinschrijvingen, van opheffing of van kwijting, alsmede de kosten en honoraria in geval van uitoefening door de verkoper van het recht van wederinkoop.

## IX. DROIT DE REMERE ET DROIT DE PREEMPTION

### 1. Droit de réméré :

Le vendeur déclare se réserver le droit de reprendre le bien vendu par le présent acte, moyennant remboursement aux acquéreurs du prix payé initialement en principal, à majorer des autres frais dont question à l'article 1673 du Code Civil. Ce droit de réméré est en outre régi par les dispositions des articles 1659 et suivants, jusque et y compris l'article 1673, du même Code et est stipulé pour un délai de 5 ans à dater du lendemain du jour de la passation du présent acte, et sera exercé aux conditions et selon les dispositions en la matière contenues dans le « cahier SN/V.75 » dont question à l'article IV A du présent acte, dont il fait partie intégrante.

Compte tenu des intérêts légitimes des créanciers hypothécaires qui ont accordé un prêt en vue du paiement total ou partiel du prix d'achat mentionné dans le présent acte, le vendeur s'engage expressément et irrévocablement à ne pas procéder au réméré qu'après paiement intégral, en principal, intérêts et accessoires :

- a) des montants qui restent à ce moment dus aux créanciers hypothécaires inscrits en premier rang;
  - b) des montants qui restent à ce moment dus aux créanciers inscrits en rang subsidiaire, pour autant qu'il s'agisse d'administrations publiques, d'organismes publics de crédit ou d'organismes qui dépendent des pouvoirs publics ou qui sont soumis à leur contrôle, de même que d'organismes de crédit agr  es en exécution de la législation concernant l'acquisition ou la construction de logements sociaux, petites propriétés terriennes ou habitations assimilées.
- Le solde créditeur qui resterait éventuellement d   après ces prélèvements sera payé aux autres créanciers hypothécaires éventuels inscrits en rang subsidiaire, en déduction de leur créance.

Les acquéreurs donnent à cette fin, et pour autant que nécessaire, mandat irrévocable au vendeur pour exécuter les remboursements en cause et déduire ces montants des sommes qui leur sont dues par suite du rachat en réméré et ils s'engagent, à dater de ce jour et pour l'avenir, à accepter ceci en tout temps.

### 2. Droit de préemption

La société venderesse dispose en tout temps et sans aucune limitation de durée d'un droit de préemption pour le cas où le bien immobilier, objet du présent acte, serait pour quelque motif que ce soit, vendu de gré à gré ou publiquement par les acquéreurs actuels ou leurs héritiers de droit. Ce droit de préemption est réservé à la société venderesse afin de lui donner la possibilité de maintenir dans le secteur du logement social un bâtiment construit avec l'aide financière de la collectivité.

L'exercice de ce droit se fera dans les conditions et suivant les dispositions prévues dans le cahier SN/V.75.

## X. INDIVISIBILITE - FRAIS

Les acquéreurs s'engagent solidairement et indivisiblement et engagent leurs héritiers ou ayants-droit indivisiblement entre eux, à toutes les obligations du présent acte. Ils supporteront tous les frais, droits et honoraires qui en découlent, les frais éventuels de renouvellement des inscriptions hypothécaires, de mainlevée ou de quittance, ainsi que les frais et honoraires en cas d'exécution par l'aliénateur de son droit de réméré.

De kopers verbinden zich om de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen in onderhavige akte of in het bestek NM/V.75 in te lassen in welke latere verkoopakte ook en ze aan de nieuwe kopers op te leggen.

## XI. FISCALE VERKLARING

### A. Registratierechten

Ten einde het verminderd registratierecht te kunnen genieten, vermeld in artikel 52 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, verklaren de kopers dat onderhavige akte voldoet aan de voorwaarden in bovenvermeld artikel bepaald, wat door de verkoper wordt bevestigd.

Voor het geval dat het genot van de premie hen later zou worden onttrokken bij toepassing van de reglementaire beschikkingen die ter zake zouden getroffen worden en met het doel de vermindering der rechten te genieten welke bij artikel 53, 2de van hetzelfde Wetboek wordt bepaald, in de vorm van een aangepaste berekening van het aanvullend recht waarvan sprake in bovenvermeld artikel 52, verklaren de kopers :

- a) dat de woning (of het appartement), welke het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt, door hen persoonlijk of door hun afstammelingen zal betrokken worden;
- b) dat zij geen andere onroerende goederen bezitten of dat zij, voor de geheelheid of in onverdeeldheid, niet één of meer onroerende goederen bezitten waarvan het kadastraal inkomen, voor de geheelheid of het onverdeeld deel, samen met dit van het verkregen onroerend goed, meer dan het krachtens bovenvermeld artikel 53 vastgesteld maximum bedraagt;
- c) dat zij voor zichzelf en hun rechtverkrijgenden en wel voor een tijdperk van vijftien jaar, vanaf de datum van onderhavige akte, zich het recht onthouden het onroerend goed, waarop onderhavige akte betrekking heeft, geheel of gedeeltelijk tot drank-slijterij te doen of te laten dienen.

En uittreksel uit de kadastrale legger, betreffende het gekochte goed zal aan onderhavige akte gehecht blijven.

of :

Door de kopers wordt een attest voorgelegd afgeleverd door de controleur van het kadaster waaruit blijkt dat het kadastraal inkomen van het onroerend goed nog niet werd vastgesteld.

**Nota:** Ten einde te vermijden dat de verjaring eventueel tegen de kopers zou ingeroepen worden (artikel 215 van het Wetboek der Registratierechten) is het aangewezen, indien het kadastraal inkomen bij het verlijden der akte nog niet werd vastgesteld, aan de ontvanger, die de akte geregistreerd heeft, een uittreksel van de kadastrale legger te doen geworden zodra dit inkomen zal vastgesteld zijn. Naar verluidt zou nochtans de administratie der belastingen het genoemd kadastraal uittreksel slechts vergen indien de kopers door het intrekken van de premie vervallen zijn van het recht op het verlaagde tarief van 1,5 % (artikel 52 van het Wetboek der Registratierechten).

### B. Belasting op de toegevoegde waarde

1. Indien het BA2-woningen (stelsel « Koop-Verkoopbelofte ») betreft :

De woning (of appartement), voorwerp van onderhavige akte, opgericht volgens het systeem « koopverkoopbelofte » wordt verkocht onder het fiscaal stelsel van de « Belasting op de toegevoegde waarde » omdat de verkoper, overeenkomstig de bepalingen van artikel 8, paragraaf 1 van het wetboek van de belasting op de toegevoegde waarde (wet van 3 juli 1969) ambsthalve de hoedanigheid van belastingplichtige bezit voor de woningen door zijn toedoen opgericht volgens het stelsel « Koop-verkoopbelofte ».

Les acquéreurs s'engagent à insérer toutes les prescriptions, charges, clauses et conditions générales contenues dans le présent acte ou dans le cahier SN/V.75, dans tout acte de vente ultérieur et de les imposer aux nouveaux acquéreurs.

## XI. DECLARATION POUR LE FISC

### A. Droits d'enregistrement

Afin de pouvoir bénéficier du taux réduit du droit d'enregistrement prévu à l'article 52 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les acquéreurs déclarent que le présent acte satisfait aux conditions fixées par cet article, ce qui est confirmé par l'aliénateur.

Pour le cas où le bénéfice de la prime leur serait ultérieurement retiré par application des dispositions réglementaires prises en la matière et dans le but de bénéficier de la réduction des droits établie par l'article 53, 2° du même Code, sous la forme d'un calcul approprié du droit complémentaire prévu par l'article 52, les acquéreurs déclarent :

- a) que la maison (ou l'appartement) faisant l'objet du présent acte sera occupé(e) personnellement par eux ou par leurs descendants;
- b) qu'ils ne possèdent pas d'autre immeuble, ou qu'ils ne possèdent, en totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, constitue, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé en vertu de l'article 53 précité.
- c) qu'ils s'interdisent, pour eux et leurs ayants droit et pour une durée de quinze ans prenant cours à la date du présent acte, d'affecter ou de laisser affecter l'immeuble acquis, en tout ou en partie, à un débit de boissons.

Un extrait de la matrice cadastrale relatif à l'immeuble acquis demeurera annexé au présent acte.

ou

Les acquéreurs produisant une attestation du contrôleur du cadastre portant que le revenu cadastral du bien immobilier n'est pas encore déterminé.

**Note :** En vue d'éviter éventuellement à l'acquéreur l'opposition de la prescription (article 215 du Code des droits d'enregistrement), il sera prudent, si le revenu cadastral de l'immeuble n'est pas encore fixé lors de la vente, de faire parvenir au receveur ayant enregistré l'acte un extrait de la matrice cadastrale, dès que le revenu cadastral aura été déterminé. L'administration des contributions n'exigerait toutefois cet extrait de la matrice cadastrale que si, par le retrait de la prime, les acquéreurs étaient déchus de leur droit ou tarif réduit de 1,5 % (article 52 du Code des droits d'enregistrement).

### B. Taxe sur la valeur ajoutée

1. S'il s'agit d'un logement P.A.II (système de « promesse d'achat et de vente »), la maison (ou appartement) faisant l'objet du présent acte, construit(e) suivant le système « promesse d'achat et de vente » est aliéné sous le régime fiscal de la « taxe sur la valeur ajoutée » parce que le vendeur, conformément aux dispositions de l'article 8, paragraphe 1<sup>er</sup> du Code de la taxe sur la valeur ajoutée (loi du 3 juillet 1969) a d'office la qualité d'assujetti pour les logements construits par lui suivant le système « promesse d'achat et de vente ».

Wat het heffen der rechten betreft, wordt door partijen verklaard dat de waarde van de grond, onderworpen aan het evenredig registratierecht ... frank bedraagt, terwijl de waarde van het gebouw, onderworpen aan de belasting over de toegevoegde waarde, het verschil uitmaakt tussen dit bedrag en de globale verkoopprijs in onderhavige akte vermeld, zegge frank ...

Om de toepassing te bekomen van artikel 159, 8° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierrechten wordt door de verkoper verklaard :

- a) dat hij de periodieke aangifte, voor de heffing van de belasting op de toegevoegde waarde te zijnen laste moet indienen in het kantoor van de belasting over de toegevoegde waarde te ...;
- b) dat de eerste inkohiering van de onroerende voorheffing nog niet heeft plaats gehad (of) heeft plaats gehad voor het dienstjaar ...

2. Indien het huurwoningen betreft :

De woning (of appartements), voorwerp van onderhavige akte, wordt verkocht onder het fiscaal stelsel van de « belasting op de toegevoegde waarde » omdat de verkoper, overeenkomstig de bepalingen van artikel 8, paragraaf 2 van het Wetboek van de belasting op de toegevoegde waarde (wet van 3 juli 1969), de hoedanigheid van belastingplichtige bezit door ervoor op de daartoe voorgeschreven wijze geopteerd te hebben. Om de toepassing te bekomen van artikel 159, 8° van ... (zelfde tekst als hierboven, sub B 1 - lid 3).

## XII. INSPECTIE

De kopers verplichten er zich toe het goed, voorwerp van onderhavige akte, te laten inspecteren door de afgevaardigden van de verkoper, van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Minister die de Huisvesting onder zijn beleid heeft, ten einde hen in staat te stellen zich ervan te vergewissen dat de bepalingen van deze akte worden nageleefd, onder meer die welke betrekking hebben op de bestemming en het gebruik van het verkochte goed.

## XIII. NIETIGHEID EN ONTBINDING VAN DE VERKOOP

Aangezien onderhavige akte in hoofde van de kopers als een « intuitu personæ » gesloten overeenkomst dient beschouwd te worden en er, in het belang van de gemeenschap, dient vermeden te worden dat sociale woningen aan hun normale bestemming - de huisvesting van mindergegoede personen - zouden onttrokken worden, zal onderhavige verkoop, zonder afbreuk te doen aan de andere rechtsmiddelen die door de verkoper kunnen aangewend worden, zoals onder meer de ontbinding door de uitoefening van het recht van wederinkoop, van rechtswege nietig kunnen verklaard worden - en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling - in geval van niet-naleving door de kopers van enig voorschrift, voorwaarde, beding of bepaling in onderhavige akte of in haar bijlage vermeld of bepaald.

Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypotheekschuldeisers, die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in onderhavige akte vermelde koopprijs, gaat de verkoper echter de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan bij ontbinding van onderhavige akte ingevolge een door hem ingestelde actie integraal te betalen zowel in hoofdsom, interesten als in bijhorigheden :

- a) de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypotheekschuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn;
- b) de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypotheekschuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving betreffende het aankopen of bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen.

En ce qui concerne la perception des droits, les parties déclarent que la valeur du terrain, soumise au droit d'enregistrement proportionnel s'élève à ... francs, tandis que la valeur du bâtiment soumise à la taxe sur la valeur ajoutée est égale à la différence entre ce montant et le prix global de vente mentionné dans le présent acte, soit ... francs.

Pour obtenir l'application de l'article 159, 8° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le vendeur déclare :

- a) qu'il doit introduire la déclaration périodique pour la perception de la TVA à sa charge, auprès du bureau de la taxe sur la valeur ajoutée à ...;
- b) que le premier enrôlement du précompte immobilier n'a pas encore eu lieu (ou a eu lieu) pour l'exercice ...

2. S'il s'agit d'un immeuble locatif :

La maison (ou l'appartement) faisant l'objet du présent acte, est vendu(e) sous le régime fiscal de la « taxe sur la valeur ajoutée » parce que le vendeur, conformément aux dispositions de l'article 8, paragraphe 2 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée (loi du 3 juillet 1969) a la qualité d'assujetti pour avoir opté pour ce régime de la façon prescrite. Pour obtenir l'application de l'article 159, 8° (même texte qu'au point 1, alinéa 3, ci-dessus).

## XII. INSPECTION

Les acquéreurs s'obligent à permettre l'inspection du bien faisant l'objet du présent acte par les délégués du vendeur, de la Société Nationale du Logement et du Ministre ayant le Logement dans ses attributions, afin de leur permettre de s'assurer de l'observation des stipulations du présent acte, notamment en ce qui concerne l'affectation et l'usage du bien vendu.

## XIII. ANNULATION ET RESOLUTION DE LA VENTE

Etant donné que le présent acte doit être considéré dans le chef des acquéreurs comme une convention conclue « intuitu personæ » et que, dans l'intérêt de la collectivité, il y a lieu d'éviter que les logements sociaux soient soustraits à leur destination normale - le logement de personnes peu aisées - la présente vente, sans préjudice des autres moyens judiciaires pouvant être utilisés par le vendeur - telle que la résolution par l'exercice du droit de réméré -, pourra être déclarée nulle de droit - et ce sans mise en demeure préalable - en cas de non-observance par les acquéreurs d'une quelconque prescription, clause ou condition stipulée dans le présent acte ou dans son annexe.

Compte tenu des intérêts légitimes des créanciers hypothécaires, qui ont accordé un prêt destiné au paiement total ou partiel du prix d'achat mentionné dans le présent acte, le vendeur prend l'engagement exprès et irrévocable, en cas de rupture du présent acte à la suite d'une action intentée par lui, de payer intégralement, tant en principal, qu'en intérêt et accessoires :

- a) les montants restant dus à ce moment aux créanciers hypothécaires inscrits en 1<sup>er</sup> rang;
- b) les montants qui restent à ce moment dus aux créanciers inscrits en rang subsidiaire, pour autant qu'il s'agisse d'administrations publiques, d'organismes publics de crédit ou d'organismes qui dépendent des pouvoirs publics ou qui sont soumis à leur contrôle, de même que d'organismes de crédit agréés en exécution de la législation concernant l'acquisition ou la construction de logements sociaux, petites propriétés terriennes ou habitations assimilées.

Het batig saldo dat eventueel na die afnemingen zou verschuldigd blijven zal uitbetaald worden aan de eventueel in verdere rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering.

De kopers geven daartoe, voor zover nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hen verschuldigd ingevolge de verbreking en zij verbinden er zich toe, vanaf heden en voor de toekomst, dit te allen tijde te aanvaarden.

#### XIV. KEUZE VAN WOONPLAATS

De verkoper kiest woonplaats in zijn maatschappelijke zetel en de koper in de woning voorwerp van onderhavige akte. De Belgische Staat op het Parket van de Procureur des Konings te ...

#### XV. GETUIGSCHRIFT VAN BURGERLIJKE STAND

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de hierboven vermelde kopers te hebben nagegaan op zicht van de wettelijke vereiste stukken.

De comparanten erkennen dat de ondergetekende notaris hen voorlezing heeft gegeven van artikel 203, eerste lid van het wetboek der registratierechten.

Waarvan akte.

Gedaan en verleden op plaats en datum als boven vermeld.

Na voorlezing hebben de partijen en de tussenkomen partij(en) samen met ons, notaris, getekend.

---

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 toebehoort 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

Le solde créditeur qui resterait éventuellement dû après ces prélèvements sera payé aux autres créanciers hypothécaires éventuels inscrits en rang subsidiaire, en déduction de leur créance.

Les acquéreurs donnent à cette fin et pour autant que nécessaire, mandat irrévocable au vendeur pour exécuter les remboursements en cause et déduire ces montants des sommes qui leur sont dues par suite de la résolution de la vente et ils s'engagent, à dater de ce jour et pour l'avenir, à accepter ceci en tout temps.

#### IV. ELECTION DE DOMICILE

Election de domicile est faite par le vendeur en son siège social et par les acquéreurs en l'immeuble faisant l'objet du présent acte. Pour l'Etat belge, au Parquet du Procureur du Roi à ...

#### XV. CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie avoir vérifié l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des acquéreurs au vu des documents légaux requis.

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article 203, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement.

Dont acte.

Fait et passé aux lieux et dates mentionnés ci-dessus.

Après lecture faite, les parties et partie(s) intervenante(s) ont signé avec nous, notaire.

---

CAHIER S.N./V. 75

---

#### SOCIETE NATIONALE DU LOGEMENT

rue Breydel 12, 1040 BRUXELLES

Société civile ayant pris la forme d'une société commerciale par actions, immatriculée au registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme commerciale au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles sous le n° 98

#### CAHIER GENERAL DES CHARGES

applicable aux ventes d'habitations sociales et d'autres constructions appartenant à la Société Nationale du Logement ou aux sociétés immobilières de service public agréées par elle

---

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES  
DE LA VENTE

## 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 vreemd 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 verkoop - 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 huurcontracten als de contracten 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.

## CAHIER S.N./V. 75

## SOCIETE NATIONALE DU LOGEMENT

rue Breydel 12, 1040 BRUXELLES

Prescriptions, charges, clauses et conditions générales applicables pour toute aliénation, soit par vente ou par échange, tant en pleine propriété qu'en nue-propriété ou en usufruit, soit par établissement, cession ou transfert d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie, de tous biens immobiliers bâtis, appartenant soit à la Société Nationale du Logement elle-même, soit aux sociétés immobilières de service public agréées par elle, qu'ils soient ou non aliénés conformément au but social des sociétés en cause et quelle que soit la nature ou la destination des biens aliénés.

- I. Prolégomènes.
- II. Situation hypothécaire - Charges et conditions de l'aliénation.
- III. Destination du bien aliéné.
- IV. Servitudes - Prescriptions urbanistiques et esthétiques.
- V. Clause de non-aliénation - Engagement d'occupation personnelle.
- VI. Inobservance des clauses contractuelles - Sanctions.
- VII. Droit de préemption - Modalités d'exécution.
- VIII. Divers.

Annexe à l'acte de vente d'un bien immobilier.

## I. Prolégomènes

Dans le cadre de l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, tel que modifié jusqu'à présent, les logements sociaux construits par :

1. la Société Nationale du Logement, organisme d'intérêt public régi par la loi, telle que modifiée actuellement, du 16 mars 1954 sur le contrôle de certains desdits organismes et créé sur la base des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 11 octobre 1919, devenu article 10 du Code du Logement;
2. les sociétés immobilières de service public, agréées par la Société Nationale du Logement, sont réservés, conformément à leur but social, à la location ou à la vente à des personnes à revenus modestes qui remplissent les conditions fixées par la législation et la réglementation en la matière.

Cette destination propre a pour conséquence que les contrats de location et de vente des logements, conclus par lesdites institutions, ont, par la qualité même des occupants, le caractère des conventions « intuitu personæ », c'est-à-dire des contrats conclus en considération de la personne du cocontractant, pour lesquels le consentement de l'une des parties dépend essentiellement de la personnalité de l'autre.

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 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 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 onaangestast blijven.

## II. Hypothecaire toestand - Lasten en voorwaarden van de verkoop

### Artikel 1

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

La location et la vente de ces biens immobiliers se font, en effet, à des conditions qui, quant au paiement du prix, sont sensiblement plus avantageuses que celles qui ont cours dans le secteur privé pour des biens similaires; ceci résulte notamment de l'intervention de l'Etat dans les charges d'intérêt des capitaux investis et dans le coût des travaux de voirie, d'infrastructure, etc...

En ce qui concerne plus particulièrement l'aliénation en pleine propriété des logements sociaux, il échet de signaler que le prix demandé représente la contre-valeur réelle du bien, compte tenu non seulement de sa destination exclusive, qui limite en un certain sens l'exercice du droit de propriété, mais encore de l'obligation dans le chef des acquéreurs d'être des personnes à revenus modestes. Le droit de propriété sur les habitations sociales porte à la fois sur la parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et sur l'habitation elle-même avec ses dépendances éventuelles.

La destination imposée doit être respectée pour éviter que des logements sociaux, construits avec l'aide financière de la collectivité, soient, à des fins spéculatives ou autres, soustraits à leur finalité normale, c'est-à-dire le logement de personnes à revenus modestes.

Procurer un logement sain ne devant pas se borner à simplement fournir à un certain nombre de personnes un immeuble privatif, il est accordé, dans les cités et lotissements réalisés sous les auspices de la Société Nationale du Logement, par une implantation de plus en plus rationnelle des logements, par l'aménagement de zones de verdure, de chemins piétonniers, etc... et par un équipement communautaire toujours plus complet, une attention et un soin tout particulier à la création d'un cadre de vie approprié.

La vente d'un logement social ne peut dès lors plus se limiter à un droit de propriété exclusif sur un bien immobilier déterminé, mais doit également comprendre une participation dans les services collectifs, dans les parties communes et dans ce cadre de vie créé au prix de tant d'efforts et avec l'aide financière de la collectivité.

Pour trouver un juste équilibre entre les droits privés de propriété des acquéreurs de logements sociaux, pris individuellement, et le droit à un cadre de vie sain et agréable auquel tous les habitants d'une cité peuvent prétendre collectivement, il est nécessaire d'imposer certaines limitations à l'exercice et à la jouissance du droit exclusif de propriété.

Les prescriptions applicables à toutes les ventes de logements sociaux stipulent dès lors clairement ce qui est permis et ce qui ne l'est pas, de même que les sanctions auxquelles s'exposent les acquéreurs qui ne respecteraient pas les obligations imposées.

Il est du devoir de la Société Nationale du Logement et de ses sociétés agréées de veiller à ce que les logements sociaux et leurs dépendances ne soient pas soustraits à leur destination normale et à ce que l'environnement des cités de logement soit respecté.

## II. Situation hypothécaire - Charges et conditions de l'aliénation

### Article 1<sup>er</sup>

Le bien immobilier décrit dans l'acte authentique ou dans la convention sous seing privé portant promesse d'achat et de vente, est vendu :

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 erfdiensbaarheden, 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 zelf 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 geïmagineerd, 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.

1. pour franc, quitte et libre de toute charge privilégiée et hypothécaire, et de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques;
2. dans l'état et la situation où il se trouvait au moment de l'entrée en jouissance des acquéreurs qui déclarent en outre expressément connaître à fond le bien immobilier en question et accepter de l'acheter dans cet état sans jamais, pour quelque motif que ce soit pouvoir prétendre à une indemnisation quelconque ni à une diminution du prix de vente mentionné dans l'acte authentique de vente, lequel prix ayant un caractère forfaitaire absolu;
3. avec toutes les servitudes, tant actives que passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient l'avantager ou le grever, à charge pour les acquéreurs de faire valoir les uns à leur profit et de se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls et sans aucun recours contre le vendeur;
4. avec transfert au profit des acquéreurs, qui sont subrogés au vendeur, de tous les droits et actions du vendeur concernant les dommages qui ont été ou pourraient encore être occasionnés au bien vendu par des entreprises établies dans le voisinage (industries, charbonnages, etc...), que celles-ci soient ou non encore en activité.

#### Article 2

Aucune garantie n'est dès lors accordée par le vendeur, ni en ce qui concerne l'état des bâtiments existants, ni en ce qui concerne l'état ou le fonctionnement des installations ou appareils dont ces bâtiments seraient éventuellement équipés, ni en ce qui concerne la superficie exacte ou la configuration de la parcelle de terrain sur laquelle les bâtiments sont implantés.

En outre, le vendeur ne devra donner aucune garantie, ni en ce qui concerne la possession non troublée du bien, ni en ce qui concerne les vices apparents que les acquéreurs ont constaté ou ont pu constater par eux-mêmes, ni en ce qui concerne les vices cachés dont il n'a pas eu connaissance.

En vertu des dispositions de l'article 1643 du Code civil, le vendeur ne sera tenu, le cas échéant, que des vices cachés dont il aurait été prouvé par les acquéreurs qu'ils lui étaient connus au moment de la vente.

#### Article 3

Toute différence de superficie, fût-elle supérieure ou inférieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur sans pouvoir donner lieu à aucune action à intenter soit par l'acquéreur, soit par le vendeur.

#### Article 4

Si, par suite de l'exécution des travaux de voirie et autres travaux d'équipement ou de difficultés qui se seraient présentées au cours de l'exécution des travaux de construction, la configuration du bien vendu, tel qu'il a été mesuré et borné par un géomètre expert à la requête du vendeur, ne correspond pas entièrement aux plans et documents antérieurs, visés par l'acquéreur, le procès-verbal final de mesurage et de bornage est seul valable en droit et aucune action ne peut être intentée de ce chef par l'acquéreur.

#### Article 5

L'acquéreur aura la pleine propriété et la jouissance du bien à partir du jour de la passation de l'acte authentique de vente et en paiera toutes les taxes, impositions et charges ainsi que toutes les primes d'assurances et redevances qui s'y rapportent.

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, TV- en radio-distributie, 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 artikelen 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.

### 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.

Ils seront en outre subrogés au vendeur pour tous contrats qui auraient pu être conclus par celui-ci concernant notamment le raccordement aux réseaux de distribution communs (tels que l'eau, le gaz, l'électricité, la radio- et télédistribution, etc...) de même que l'utilisation ou la consommation de ces biens et services. En ce qui concerne l'assurance-incendie en cours, l'acquéreur reprendra les obligations du vendeur, à moins qu'il ne préfère résilier la police existante à ses frais, risques et périls.

#### Article 6

Les parties intéressées à la vente du bien immobilier déclarent et reconnaissent expressément que la vente ne diminue en rien les droits que le vendeur, maître de l'ouvrage, pourrait faire valoir ou invoquer vis-à-vis des entrepreneurs, fournisseurs et architectes à l'égard desquels il aurait pris un ou plusieurs engagements pour la construction des immeubles et leur complet parachèvement, ainsi que pour l'aménagement et l'équipement de l'ensemble résidentiel dont le bien vendu fait partie.

L'acquéreur ne pourra dès lors s'opposer, ni à l'achèvement des travaux de construction, ni à l'aménagement des jardins et des abords, ni à l'exécution des travaux de voirie et autres travaux d'équipement pour les services communs ou autres, et ne pourra en conséquence jamais prétendre à un quelconque dédommagement de ce chef.

#### Article 7

Jusqu'au moment de la réception définitive des constructions ou, le cas échéant, des travaux qui constituent une partie de l'immeuble vendu, il est interdit à l'acquéreur, sauf s'il y a été expressément et préalablement autorisé par le vendeur, d'intervenir directement de quelque façon que ce soit auprès des entrepreneurs, fournisseurs et architectes visés à l'article 6 ci-dessus, du chef des travaux que ceux-ci exécutent pour le compte du vendeur.

A cette fin, l'acquéreur donne mandat irrévocable au vendeur pour le représenter en cette matière en tout et pour tout et marque dès à présent et pour lors expressément son accord sur les décisions que le vendeur prendra en exécution du mandat à lui ainsi confié et avec conventions et marchés qu'il pourrait conclure le cas échéant.

A partir de la réception définitive, l'acquéreur du bien sera toutefois en droit d'invoquer, le cas échéant, contre les entrepreneurs et architectes, les dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil touchant la responsabilité décennale des entrepreneurs et architectes, étant donné que, par la vente, il est subrogé au vendeur-maître de l'ouvrage.

### III. Destination du bien vendu

#### Article 8

L'immeuble vendu fait partie d'un ensemble de terrains entièrement ou partiellement lotis ou aménagés par le vendeur conformément à son objet social, en exécution d'un programme approuvé par la Société Nationale du Logement.

Le lotissement ou l'ensemble (la cité) ainsi loti ou aménagé a un caractère exclusivement résidentiel et est, en principe, destiné à être habité par des personnes qui remplissent les conditions requises pour acquérir ou louer un logement social.



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 drank-slijterij, 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 privaatieve 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 TV-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 TV-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 TV-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 reclametekens, 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;

IV. Servitudes - Prescriptions  
urbanistiques et esthétiques

Article 9

Chacun des lots de l'ensemble dont question ci-dessus est grevé, l'un au profit de l'autre, des servitudes perpétuelles reprises ci-après, et ce, sans égard au fait que ces lots aient ou non été vendus ou qu'ils soient demeurés dans le patrimoine du vendeur pour être loués :

- a) les constructions sont en principe destinées à un usage exclusif d'habitat et doivent dès lors garder intact le caractère résidentiel qui leur a été donné à l'origine par le vendeur;
- b) le bien vendu ne peut en aucun cas être affecté, en tout ou en partie, ni à l'exploitation d'un débit de boissons, ni à celle d'un restaurant ou d'une auberge;
- c) toute activité contraire à cette destination, ou simplement de nature à porter atteinte au caractère résidentiel des constructions en particulier et de la cité en général, est dès lors interdite dans le bien vendu;
- d) aucune modification, pour laquelle l'accord ou l'autorisation des services compétents en matière d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire sont requis, ne peut dès lors être apportée ni aux constructions ni au terrain y attenant et autres dépendances existantes, ni à l'aménagement et aux plantations de la partie de jardin située entre ces bâtiments et la voie publique, à moins que ceci ne se fasse suivant les plans et prescriptions approuvés par écrit par le vendeur, établis pour l'ensemble de la cité ou du lotissement, par un architecte désigné par lui.

Il est en outre interdit d'installer ou de laisser installer sur les constructions ou sur toute autre partie du bien vendu, une antenne de radio ou de TV visible de l'extérieur, à moins que ceci ne soit expressément autorisé par le vendeur, à défaut de toute possibilité de raccordement à une antenne collective ou à un réseau commercial de distribution.

Afin d'assurer aux habitants de l'ensemble résidentiel, dans les meilleures conditions, une bonne réception des émissions de radio et de TV, le vendeur fera lui-même, dans la mesure du possible et pour autant que de besoin, le nécessaire pour équiper le complexe résidentiel des installations communes requises, ou d'en assurer le raccordement à un réseau de distribution exploité par des tiers, et ce moyennant paiement par l'acquéreur - ou par le locataire lorsqu'il s'agit de logements loués - d'une quote-part proportionnelle des frais d'aménagement, d'entretien et de fonctionnement y relatifs.

- e) il est interdit de placer sur ou dans le bien vendu, à un quelconque endroit visible de l'extérieur, un signal ou panneau publicitaire, enseigne ou affiche de nature à perturber le caractère résidentiel de l'ensemble ou susceptible de nuire à la bonne entente entre les habitants de l'ensemble résidentiel.

Article 10

Il est en outre interdit aux acquéreurs, sans autorisation expresse du vendeur :

- a) de repeindre une quelconque surface extérieure en un autre ton que celui de la peinture appliquée à l'origine par le vendeur ou autorisée ou prescrite par lui;
- b) de déplacer ou de transformer les portillons ou de les peindre en un autre ton;
- c) d'enlever, de trouser ou de modifier d'aucune manière les clôtures existantes;

- 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, wegetjes 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 burenen.

#### Artikel 11

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

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

- d) de planter quoi que ce soit dans les zones de recul à front de rue ou dans leurs retours latéraux, jusqu'à l'alignement arrière des constructions lorsque lesdites zones de recul ne sont pas clôturées entre parcelles contiguës;
- e) de tracer dans la zone de recul des sentiers, allées ou passages autres que la venelle d'accès ou les couloirs établis par l'auteur du projet ou d'y cultiver des fleurs lorsque les jardins ne sont pas clôturés latéralement entre parcelles contiguës;
- f) de modifier d'aucune façon le tracé, les dispositions ainsi que la largeur des venelles ou couloirs d'accès ou d'y planter des arbres, arbrisseaux ou plantes d'ornement;
- g) d'enlever ou de transplanter des arbres ou arbustes dans les jardins et jardinets;
- h) de poser tout acte de nature à créer des troubles anormaux de voisinage et de nuire à l'atmosphère de calme et de repos qui doit régner dans un quartier résidentiel.

Dans ces conditions, il leur est interdit de tenir des animaux autres qu'animaux domestiques non dangereux et à condition qu'il n'en résulte aucun trouble anormal pour les voisins.

#### Article 11

Les acquéreurs s'engagent dès à présent et pour lors, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit éventuels :

- a) à respecter les servitudes d'ordre urbanistique et esthétique reprises ci-dessus;
- b) à respecter les autres servitudes établies à charge du bien vendu, notamment celles qui concernent les conduites d'eau, les égouts, les conduites d'énergie, les câbles de raccordement au téléphone, à la radio, à la télédistribution et autres services semblables;
- c) à effectuer les travaux d'entretien et de peinture des façades extérieures, décidés par la société venderesse, selon ses directives, sous sa surveillance et aux époques prescrites par elle, ou à laisser exécuter ces travaux par les soins de la société venderesse elle-même après mise en demeure par simple lettre recommandée à la poste restée sans suite pendant quinze jours;
- d) à laisser effectuer, exclusivement par les soins et selon les décisions de la société venderesse, la taille et l'entretien périodique des haies de clôture entourant le bien ainsi que les arbres, arbrisseaux, buissons et pelouses dans les zones de recul à front de rue ou dans leurs retours latéraux, le tout aux frais de l'acquéreur.

#### Article 12

Les acquéreurs renoncent expressément et à jamais au droit de faire abattre ou élaguer des arbres, baliveaux ou arbustes plantés dans les zones de recul ou sur les limites de celles-ci et du domaine public, ou encore sur la limite des propriétés contiguës ou qui se trouveraient sur le terrain d'autrui (de tiers, de la société venderesse, de la commune ou de l'Etat) à moins de deux mètres du bien acquis, attendu que les plantations existantes ou créées dans la cité, la conception architectonique de l'ensemble, l'implantation des bâtiments et leur aspect extérieur, le ton des peintures et matériaux utilisés constituent par définition et destination une double servitude urbanistique et esthétique, imposée dans l'intérêt général comme protection et embellissement du milieu et de l'environnement.

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 verwerfers 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 ter zake 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 hypotheeken 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 aangeane 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 waartoe zij ook hun rechtverkrijgenden verplichten.

Artikel 15

Ten einde de bij bovenvermelde artikelen aangeane 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 hypotheecaire 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 beschikkingstelling van het goed aan derden betreft, in alles te schikken naar de beslissingen die ter zake door de verkoper zouden genomen worden in uitvoering van de desbetreffende bepalingen, vermeld in titel VI van onderhavig bestek.

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

V. Clause de non-aliénation -  
Engagement d'occupation personnelle

Article 13

Durant un délai de 20 ans à partir de la date de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur se dénie tout droit de vendre ou de louer, en tout ou en partie, le bien vendu, de le grever de droits réels ou de le mettre d'une quelconque façon à la disposition de tiers, qu'ils soient ou non membres de la famille ou parents, sans l'autorisation expresse et écrite du vendeur agissant avec l'accord de la Société Nationale du Logement.

Il leur est dès lors interdit pendant la même période d'hypothéquer le bien, si ce n'est avec l'accord et aux conditions fixées par le vendeur et par la Société Nationale du Logement. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux hypothèques prises en garantie des prêts contractés lors de la passation de l'acte de vente et destinés exclusivement au financement de l'achat du bien en cause et cela sans préjudice aux dispositions de l'article 15, 1°, ci-dessous.

En cas de décès de l'un des époux, l'époux survivant et les ayants-droit du défunt restent tenus de respecter l'engagement pris.

Article 14

Les acquéreurs s'engagent en outre, *chacun séparément, personnellement et solidairement* à habiter eux-mêmes le bien acquis comme résidence fixe et ce pendant la même période de 20 ans, d'y élire domicile, et de n'y loger d'autres personnes que celles faisant partie de leur ménage et éventuellement d'autres personnes de leur famille ou non, si le vendeur, avec l'accord de la Société Nationale du Logement, les y autorise.

Article 15

Afin de pouvoir respecter dans tous les cas les engagements souscrits par les articles ci-dessus, les acquéreurs prennent vis-à-vis du vendeur les engagements formels suivants, auxquels ils obligent également leurs héritiers :

1. de payer régulièrement, tant en capital qu'en intérêts, les dettes hypothécaires et autres, contractées en vue du paiement du prix d'achat, de l'embellissement ou de l'amélioration du bien ou pour toute autre raison et qui pourraient grever le bien, et ce, afin d'éviter toute saisie immobilière ou vente par exécution forcée;
2. en cas de liquidation de la communauté des biens par suite de dissolution du mariage par divorce ou par suite de séparation judiciaire des biens, ou au cas où, pour toute autre raison que le décès, il leur serait impossible de continuer à occuper le bien ensemble, de se conformer en tout, en ce qui concerne l'aliénation du bien, sa location ou sa mise à la disposition de tiers, aux dispositions qui seraient prises en la matière par le vendeur en application des clauses reprises sous le titre VI du présent cahier des charges.

VI. Non-respect des clauses contractuelles - Sanctions

Article 16

Etant donné que les clauses générales, charges et conditions contenues dans le présent SN/V.75 et les conditions spéciales

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 artikelen 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 bedoeld 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.

mentionnées dans l'acte authentique de vente sont liées au caractère « intuitu personæ » qui caractérise la vente d'une habitation sociale dans le chef des acquéreurs, il est indispensable que le vendeur dispose en tout temps de la possibilité de sanctionner effectivement les infractions :

a) Pendant un délai de 5 ans, prenant cours au lendemain de la date de l'acte authentique du bien, le vendeur pourra dès lors faire usage de la faculté de réméré.

b) Pendant un délai de 20 ans, prenant cours à la même date, le vendeur aura en outre la possibilité, sans préjudice des autres moyens contractuels dont il dispose, de faire annuler la vente de plein droit - et ce, sans mise en demeure préalable - en cas de non-respect par les acquéreurs de l'une ou l'autre prescription, clause ou condition contenues dans le présent cahier des charges SN/V.75 ou dans l'acte authentique de vente.

c) En outre, le vendeur jouit à l'égard des acquéreurs, sans limitation de délai et dans toutes circonstances, d'un droit de préemption qui peut être exercé indépendamment de toute sanction contractuelle qui serait prise au cas où il serait procédé à la revente avant l'expiration des délais dont question ci-dessous.

#### A. Faculté de réméré

##### Article 17

Pendant un délai de 5 ans à partir de la date de l'acte de vente du bien, le vendeur dispose, en vertu des articles 1659 et suivants du Code civil, du droit de reprendre le bien vendu dans son patrimoine et ce par application de la faculté de réméré par laquelle la vente est annulée « ab initio » et le bien en cause est considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine du vendeur.

##### Article 18

Le vendeur s'engage à ne faire usage de son droit de réméré qu'au cas où il apparaîtrait que les acquéreurs :

1. négligent de respecter les engagements pris par eux tant à titre personnel que solidairement;
2. abstraction faite du cas de décès de l'un des deux époux, évoluent vers une situation telle qu'il leur est impossible ou quasi impossible de continuer à occuper ensemble le bien acquis ou d'en conserver la propriété.

Le vendeur se réserve le droit, en accord avec la Société Nationale du Logement, de juger souverainement de l'opportunité de faire usage de son droit de réméré.

Le droit de réméré peut également être exercé à l'encontre des personnes qui auraient acquis l'immeuble avant l'expiration du délai prescrit, soit de gré à gré, soit en vente publique, tant en vente volontaire que forcée, et ce, pendant la période qui reste à courir pour achever le délai de 5 ans.

##### Article 19

Le droit de réméré peut également être exercé à l'encontre des personnes qui auraient acquis l'immeuble avant les acquéreurs sans qu'il y ait, en ce cas, infraction spécifique aux engagements pris ou aux clauses d'interdiction contractuelles.

**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 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 verkoper te allen tijde, zonder beperking van duur en zonder afbreuk te doen aan de andere contractuele penalísaties, 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 aanbidders 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 aanbidders.

**B. Annulation de la vente - Condition résolutoire - Paiement d'un supplément de prix à titre de dédommagement**

*Article 20*

En cas de non-exécution ou de non-respect par les acquéreurs de l'une ou l'autre prescription, clause ou condition reprise dans le présent cahier des charges ou dans l'acte authentique de vente, la vente pourra, sans préjudice des autres moyens contractuels de droit dont dispose le vendeur, être annulée de plein droit, et ce sans mise en demeure préalable.

Le droit d'invoquer la condition résolutoire est réservée au vendeur pendant un délai de 20 ans à partir du lendemain de la date de la passation de l'acte authentique de vente, sauf en ce qui concerne les infractions à son droit de préemption, pour lesquelles son droit d'invoquer la solution résolutoire n'est pas limité dans le temps.

*Article 21*

Dans les mêmes circonstances que celles prévues à l'article 20 ci-dessus, le vendeur aura en outre le droit, durant la même période, pour autant qu'il ne désire ou ne puisse plus faire usage de son droit de réméré ou ne désire invoquer l'annulation de la vente, d'exiger le paiement immédiat, à titre de dommages-intérêts, d'une somme égale en principe à minimum 25 % et maximum 100 % du prix de vente initial, selon la valeur du bien telle qu'elle sera fixée au moment de l'application de la sanction sur la base d'une estimation établie par le Receveur de l'Enregistrement à la requête du vendeur, et ce, sans préjudice au droit pour le vendeur et pour les autres propriétaires de l'ensemble résidentiel d'exiger le respect des servitudes existantes et de faire rétablir le bien dans son état primitif.

**VII. Droit de préemption - Modalités d'exécution**

*Article 22*

En outre, le vendeur pourra, en tout temps et sans limitation de durée et sans préjudice aux autres pénalités contractuelles, exercer un droit de préemption au cas où le bien en cause serait, pour quelque motif que ce soit, vendu de gré à gré ou publiquement par les acquéreurs actuels ou leurs héritiers. Ce droit de préemption est réservé au vendeur afin de lui donner la possibilité de maintenir dans le secteur du logement social l'habitation construite avec l'aide financière de la collectivité.

L'exercice de ce droit n'étant pas réglé par le Code civil, devra se faire sur la base des dispositions contractuelles suivantes :

**A. En cas de vente de gré à gré :**

a) Les acquéreurs ne peuvent vendre le bien immobilier de gré à gré à un tiers sans avoir préalablement donné au vendeur l'occasion d'exercer son droit de préemption. A cette fin, ils lui feront connaître, par lettre recommandée, le prix et les conditions auxquelles ils sont disposés à vendre leur bien. Cet avis tient lieu d'offre de vente.

b) Le vendeur dispose d'un délai de 30 jours ouvrables - à partir de la date du dépôt à la poste de la lettre d'avis - pour notifier son acceptation éventuelle de l'offre à l'acquéreur initial intéressé, par lettre recommandée. Cette notification a pour conséquence, conformément à l'article 1583 du Code civil, que la vente est parfaite entre les parties dès que l'acceptation du vendeur est parvenue à l'acquéreur initial.

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

Indien na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod, het goed niet aan een derde verkocht werd, moet, bij eventuele verkoop, een nieuw aanbod aan de verkoper in deze gedaan worden. De verkoper (in de akte waarvan onderhavig bestek deel uitmaakt de kopers genoemd) moet binnen de maand na de registratie bij een ter post aangetekend schrijven aan de maatschappij-verkoopster een attest oversturen opgemaakt door de notaris die de akte heeft verleden, attest waarin de prijs en de voorwaarden van de verkoop vermeld staan.

## B. Openbare verkoop

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

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

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

d) In geval het eigendom terug openbaar wordt opgeroepen ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, dient eenzelfde kennisgeving als in a) hierboven 8 dagen tevoren aan de oorspronkelijke verkoper te worden betrekend 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 plaatsgehadt en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

c) Si le vendeur n'accepte pas l'offre de vente dans le délai requis, l'acquéreur initial ne peut vendre le bien immobilier à un prix inférieur ou à des conditions plus avantageuses à un tiers sans autorisation expresse et préalable au vendeur.

Si, après un délai d'un an après l'offre de vente, le bien n'est pas vendu à un tiers, l'acquéreur initial devra, en cas de vente éventuelle, faire une nouvelle offre à la société vendeuse.

Le vendeur (nommé acquéreur dans l'acte auquel est joint le présent cahier des charges) doit, dans un délai d'un mois après l'enregistrement, envoyer à la société vendeuse, par lettre recommandée, une attestation délivrée par le notaire qui a passé l'acte, attestation dans laquelle seront mentionnés le prix et les conditions de la vente.

## B. Vente publique

a) En cas de vente publique, le vendeur est tenu d'aviser le vendeur initial au moins quinze jours à l'avance, du lieu, jour et heure de la vente.

b) A la fin des enchères et avant l'adjudication, le notaire instrumentant posera publiquement la question si le vendeur initial désire exercer son droit de préemption pour le montant de la dernière offre.

c) En cas de réponse négative, de silence ou d'absence du vendeur initial, la vente est poursuivie.

d) Au cas où le bien est à nouveau remis en vente publique à la suite de l'exercice de la faculté de surenchère, le même avis que celui prévu au point a) ci-dessus doit être signifié huit jours à l'avance au vendeur initial et la même question que celle prévue au point b) ci-dessus doit être posée en public avant l'adjudication définitive.

## C. Subrogation et dédommagement

En cas de vente de gré à gré ou de vente publique, en méconnaissance du droit de préemption du vendeur initial - ou sans son autorisation expresse - celui-ci a le droit, soit d'être subrogé à l'acheteur, soit de réclamer du propriétaire vendeur un dédommagement s'élevant à 25 % du prix de vente.

En ce qui concerne la subrogation, le recours doit être introduit et contre le vendeur (acquéreur initial) et contre le nouvel acquéreur, et ce recours ne sera recevable qu'après inscription en marge de la transcription de l'acte contesté et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix que celui-ci a payé.

Il n'est tenu qu'aux obligations qui découlent pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et aux charges que cet acquéreur a accepté, pour autant que ces charges soient inscrites ou transcrites avant l'inscription de son recours.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent, en cas de vente publique, par trois mois à dater de l'adjudication et, en cas de vente de gré à gré, par trois mois à dater de la notification de cette vente au vendeur initial, si une telle notification a été faite et, dans le cas contraire, par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

## 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 ter zake 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, TV- en radiodistributie-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 fr. 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 fr. (eventueel verhoogd zoals hierboven bepaald) bij de verkoper op naam van de nieuwe koper renteloos gedeponceerd 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.

## VIII. Divers

## Article 23

Les acquéreurs s'engagent à assurer le bien acquis pour sa valeur totale de remplacement contre l'incendie, la foudre et les explosions ainsi que contre le recours des voisins, auprès d'une compagnie d'assurances belges ou établie en Belgique, à payer régulièrement les primes et à faire adapter régulièrement le capital assuré.

## Article 24

Si des travaux nouveaux de pavages, trottoirs, clôtures, canalisations, etc... sont jugés nécessaires par le vendeur, les acquéreurs devront supporter une part proportionnelle du coût de ces travaux.

Les différends qui pourraient surgir à ce sujet seront soumis en premier lieu à l'appréciation de la Société Nationale du Logement.

Dans le cas où il ne pourrait être résolu à l'amiable, le litige sera tranché par les tribunaux compétents en la matière.

## Article 25

Les acquéreurs seront éventuellement tenus de payer annuellement, aux époques à fixer par le vendeur, leur part proportionnelle dans les dépenses occasionnées par ou se rapportant directement ou indirectement à l'établissement, la gestion, l'entretien des services communs existants ou à créer ainsi qu'à l'établissement, la gestion et l'entretien des parties, existantes ou à créer, destinées à l'usage commun des propriétaires de biens provenant de la société ou des locataires de biens restant propriété de ladite société et sis dans la même localité, sans qu'il soit pour cela nécessaire qu'ils fassent partie de la même cité, tels que parcs, piétonniers, plantations, pelouses, voiries, immeubles sociaux, antennes ou réseaux de distribution de TV et de radio, etc... etc...

Cette énumération est purement exemplative.

La part proportionnelle dont il est question au précédent alinéa sera payée par les acquéreurs au vendeur dans un délai d'un mois après y avoir été invités.

Si l'invitation à payer est restée plus d'un mois sans suite, le montant dû peut, après mise en demeure signifiée par lettre recommandée, être majoré de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire, et ce, sans préjudice d'autres frais de poursuite.

En garantie du paiement régulier de leur part proportionnelle, les acquéreurs consigneront en outre, entre les mains du vendeur, au moment de la passation de l'acte authentique, une somme de 2.500 F, non rémunératoire d'intérêts.

Cette somme peut, suivant la hausse de l'indice des prix à la consommation du Royaume, être portée à un montant correspondant à la quote-part annuelle proportionnelle à payer par l'acquéreur. En outre, en cas de vente ultérieure pour quelque raison que ce soit, cette somme de 2.500 F (éventuellement majorée comme dit ci-dessus) restera déposée sans intérêt chez le vendeur au nom du nouvel acquéreur, et cela en vertu de la substitution, mais ce dernier remboursera ce montant à l'acquéreur précédent. La même règle sera appliquée « mutatis mutandis » pour tous les transferts ultérieurs de la propriété du bien.

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

- ofwel gerangschikt werd onder de minuten van notaris ... te ... geregistreerd onder nr. ... en overgeschreven werd op het Hypotheekkantoor te ..., boekdeel ..., blz. ...;
- ofwel als bijlage gevoegd is bij de akte en waarvan het integrerend deel uitmaakt, betreffende de verkoop door dezelfde verkoper van het goed (huis ...) gelegen ..., en die verleden werd op datum van ... vóór notaris ..., te ..., geregistreerd onder nr. ... te ..., en overgeschreven in het ... kantoor der hypotheeken 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 koopakte heden verleden vóór notaris ..., te ...

## Article 26

Dans le cas où, lors de la passation de l'acte authentique de vente, les travaux d'aménagement du quartier où l'immeuble est situé, ne seraient pas terminés et que, du fait de la répartition des frais à résulter de leur achèvement, le coût réel du bien vendu dépasserait le prix de vente initialement fixé, les acquéreurs seront tenus de payer un supplément proportionnel dont le montant sera versé à la première réquisition du vendeur.

## Article 27

Toutes les dispositions du présent cahier des charges sont applicables à toutes les ventes réalisées par la Société Nationale du Logement ou par ses sociétés agréées pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les conditions spéciales de l'acte authentique de vente.

Un exemplaire du présent cahier général des charges sera remis après lecture aux acquéreurs lors de la passation de l'acte de vente et il sera mentionné dans l'acte authentique de vente que le cahier général des charges, qui en fait partie intégrante, est :

- ou bien classé parmi les minutes du notaire ..., à ..., enregistré sous le n° ... et inscrit au bureau des hypothèques de ..., volume ..., p. ...;
- ou bien annexé à l'acte dont il fait partie intégrante, relatif à la vente par le même vendeur du bien (maison ...), sis ... et qui a été passé le ... devant le notaire ..., à ..., enregistré sous le n° ..., à ... et inscrit au ... bureau des hypothèques à ..., sous le n° ..., volume ..., p. ...

Si ce n'est pas le cas, le présent cahier des charges sera signé « ne varietur » par les parties et le notaire instrumentant, pour demeurer annexé à et faire partie intégrante de l'acte passé devant le notaire ... à ...



## BIJLAGE 4

### NATIONALE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

**1 bijlage :** Bestek NM/V.82, houdende algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen van toepassing bij de verkoop van sociale woningen en eventueel andere gebouwen of gedeelten ervan toebehorend hetzij aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zelf, hetzij aan de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, door haar erkend.

#### MODEL VAN AKTE HOUDENDE VERKOOP VAN GEBOUWDE ONROERENDE GOEDEREN

##### Voorafgaande opmerkingen

1. Onderhavige modelakte zal « mutatis mutandis » gebruikt worden bij elke verkoop en ruiling, alsmede bij elke vestiging van erfpachten en recht van opstal van onroerende goederen toebehorend hetzij aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zelf, hetzij aan de door haar erkende bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en dit zonder onderscheid of het gaat om eengezinswoningen of om appartementen, handelshuizen, autobergplaatsen, kantoor- of handelsruimten, enz..., al dan niet verkocht overeenkomstig het nagestreefde maatschappelijk doel en ongeacht de opgelegde bestemming.

2. Wanneer het eigendommen betreft verkocht door bovenvermelde bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen kan de desbetreffende akte slechts in authentieke vorm verleden worden nadat de betrokken maatschappij overeenkomstig de desbetreffende wetgeving, reglementering en statuten uitdrukkelijk door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zal gemachtigd zijn bedoeld goed aan betrokken kopers te verkopen, wat zal blijken uit de voorlegging van het goedgekeurd « voorstel tot verkoop ».

3. Elk beding, voorschrift of voorwaarde vermeld in het algemeen bestek NM/V.82 dat strijdig is met de bijzondere voorwaarden vermeld in onderhavige akte, blijft zonder uitwerking.

Op ... (dag, maand en jaar), vóór ons ..., Notaris met standplaats te ...

Zijn verschenen :

1. De bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting onder nr. ... in datum van ..., gëmatriculeerd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te ... onder nr. ... in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap aangenomen hebben, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te ... en waarvan de statuten, zoals tot op heden gewijzigd, gepubliceerd werden in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van ... blz. ... onder nummer ... en ... (aanvullend met de verschillende verwijzingen), alhier vertegenwoordigd door de heren ... respectief ... en ... van genoemde vennootschap, handelend ten einde dezer in hun genoemde hoedanigheid overeenkomstig de bepalingen van artikel(s) ... van de statuten van de instelling.

of

(krachtens volmachtakte verleden voor Meester ..., Notaris te ..., op ..., hierna genoemd « de verkoper »

## ANNEXE 4

### SOCIETE NATIONALE DU LOGEMENT

**1 annexe :** Cahier SN/V.82 contenant les prescriptions, charges, clauses et conditions générales applicables en cas de vente de logements sociaux et éventuellement d'autres constructions appartenant à la Société Nationale du Logement elle-même ou aux sociétés immobilières de service public agréées par elle.

#### MODELE D'ACTE DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS BATIS

##### Remarques préliminaires

1. Le présent modèle sera utilisé « mutatis mutandis » pour chaque vente ou échange (de même que pour tout établissement de bail emphytéotique ou de droit de superficie) de biens immobiliers appartenant soit à la Société Nationale du Logement elle-même, soit à une société immobilière de service public agréée par elle, et ce, sans distinction, qu'il s'agisse de maisons unifamiliales ou d'appartements, de maisons de commerce, de garages, bureaux, locaux commerciaux, etc..., que la vente se fasse ou non conformément au but social poursuivi et quelle que soit la destination donnée au bien.

2. Lorsqu'il s'agit de propriétés vendues par les sociétés immobilières de service public, l'acte ne pourra être passé en sa forme authentique que lorsque la société intéressée aura été autorisée expressément par la Société Nationale du Logement, conformément à la législation et la réglementation en la matière ainsi qu'aux statuts, à vendre le bien en question aux acquéreurs en cause, ce qui résultera de la présentation de la formule « proposition de vente » approuvée.

3. Toute clause, prescription ou condition mentionnée dans le cahier SN/V.82 qui serait en contradiction avec les conditions particulières mentionnées dans le présent acte, est sans effet.

L'an mil neuf cent..., le ... jour du mois de..., par devant nous, Maître ... notaire, résidant à ...

Ont comparu :

1. La société immobilière de service public..., société civile ayant emprunté la forme d'une société commerciale, immatriculée au greffe du Tribunal de Commerce de ..., sous le n° ... dans le registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme d'une société commerciale, agréée par la Société Nationale du Logement sous le n°, ... en date du ..., ayant son siège social à ..., et dont les statuts, tels que modifiés jusqu'à présent, ont été publiés aux annexes du *Moniteur belge* du ..., p. ..., sous le n°... et ... (à compléter des diverses modifications) représentée ici par Messieurs... respectivement ... et ... de ladite société. Agissant en leur ci-dite qualité respective conformément aux dispositions de l'article ... des statuts de la société.

ou

en vertu d'une procuration authentique leur accordée par acte passé devant Maître ..., notaire à ..., le ..., société dénommée ci-après « le vendeur »

of  
krachten volmachtakte verleden voor Meester... Notaris te ..., op ...  
hierna genoemd « de verkoper »

of

1. De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, instelling van openbaar nut :

- waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Brussel (1040), Breydelstraat 12;
- beheerst door de wet van 16 maart 1954, betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut;
- opgericht in datum van 15 april 1920 bij akte verleden voor Meester Auguste Scheyven, notaris te Brussel, als burgerlijke vennootschap die de vorm van een handelsvennootschap aangenomen heeft;
- waarvan de statuten, vastgelegd bij dezelfde akte, goedgekeurd werden bij koninklijk besluit van 21 april 1920, op grond van de beschikkingen vervat in artikel 1 van de wet van 11 oktober 1919, thans afgeschaft krachtens de bepalingen van artikel 2, lid 1 van de wet van 2 juli 1971, tot bekrachtiging van het koninklijk besluit van 10 december 1970, houdende de Huisvestingscode, en vervangen door artikel 10 van bedoelde code, een eerste maal gewijzigd werden bij koninklijk besluit van 26 september 1956, op grond van de bepalingen van artikel 25, lid 2, van de wet van 27 juni 1956, en vervolgens bij akten verleden vóór Meester Pierre Van Halteren in data van 7 april 1959 en 6 september 1966, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 21 december 1966;
- geïmmatriculeerd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel onder nr. 98 in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap aangenomen hebben;
- alhier vertegenwoordigd door haar Directeur-generaal, (naam en adres) ... handelende in zijn genoemde hoedanigheid op grond van artikel 26 van de statuten der instelling, hierna genoemd « de verkoper »;
- alhier vertegenwoordigd door (naam van een erkende vennootschap aan wie eventueel bijzondere volmacht zou verleend worden en voor wie optreden ...), hierna genoemd « de verkoper »;

en

2. De heer ... (geboren op ...; beroep ...) en zijn echtgenote (geboren op ...; beroep ...), die hij ten einde dezer, voor zover nodig, bijstaat en machtigt, mevrouw ... samenwonend te ..., gehuwd onder het stelsel van ... (volgens huwelijkscontract verleden vóór Meester ... notaris te ..., in datum van ...), ten einde dezer optredend voor rekening van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap (of als medeëigenaars elk voor de helft in geval van scheiding van goederen), hierna genoemd « de kopers »; welke comparanten ons verklaard hebben onder elkaar volgende overeenkomst te hebben gesloten :

#### I. VERKOOP (IN VOLLE EIGENDOM)

1. De verkoper verklaart hierbij het hieronder beschreven onroerend goed in volle eigendom (of naar gelang dat het geval zich voordoet onder het stelsel van « Erfpacht », of « Recht van Opstal ») te willen verkopen, onder voorbehoud van voorkoop en uitoefening van het recht van wederinkoop, onder de algemene bedingen en voorwaarden zoals zij in onderhavige akte en in haar bijlage waarvan sprake in artikel IV A, van onderhavige akte, en die er integrerend deel van uitmaakt, werden bedongen.

2. De kopers verklaren op hun beurt bovenbedoelde verkoop, onder dezelfde voorwaarden en bedingen te aanvaarden en zij verbinden zich vanaf heden en voor de toekomst die voorwaarden en bedingen in alle omstandigheden na te leven.

ou

en vertu d'une procuration authentique leur accordée par acte passé devant Maître ..., notaire à ..., le ..., société dénommée ci-après « le vendeur »

ou

1. La Société Nationale du Logement, organisme d'intérêt public :

- dont le siège social est fixé à Bruxelles (1040), rue Breydel 12;
- régie par la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public;
- constituée en date du 15 avril 1920 par acte passé devant Maître Auguste Scheyven, notaire à Bruxelles, comme société civile ayant adopté la forme d'une société commerciale;
- dont les statuts, fixés par le même acte, ont été approuvés par l'arrêté royal du 21 avril 1920, sur la base des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 11 octobre 1919, actuellement abrogés en vertu des dispositions de l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 2 juillet 1971, confirmant l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement et remplacé par l'article 10 de ce code, et ont été modifiés une première fois par l'arrêté royal du 26 septembre 1956 en vertu des dispositions de l'article 25, alinéa 2<sup>o</sup> de la loi du 27 juin 1956, et ensuite par les actes passés devant Maître Pierre Van Halteren en date des 7 avril 1959 et 6 septembre 1966, approuvée par l'arrêté royal du 21 décembre 1966;
- immatriculée au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, sous le n° 98 dans le registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme d'une société commerciale;
- représentée ici par son Directeur général (nom et adresse) ..., agissant en sa dite qualité conformément à l'article 26 des statuts de l'institution, dénommée ci-après « le vendeur »;
- représentée ici par (nom d'une société agréée à laquelle une procuration spéciale serait accordée et pour laquelle agissent ...), dénommée ci-après « le vendeur »;

et

2. Monsieur ... (né le ...; profession ...) et son épouse (née le ...; profession ...) qu'aux fins du présent acte et pour autant que de besoin, il assiste et autorise, Madame ... domiciliée ensemble à ..., mariés sous le régime de ..., (suivant contrat de mariage passé devant Maître ..., notaire à ..., en date du ...), agissant pour compte de la communauté existante entre eux (ou comme copropriétaire chacun pour la moitié en cas de séparation de biens), dénommés ci-après « Les acquéreurs », lesquels comparants nous ont déclaré avoir convenu entre eux comme suit :

#### I. VENTE (EN PLEINE PROPRIÉTÉ)

1. Le vendeur déclare, par les présentes, vouloir vendre l'immeuble décrit ci-dessous en pleine propriété (ou, selon le cas, céder en emphytéose ou en superficie) sous réserve du droit de réméré, aux clauses et conditions générales stipulées dans le présent acte et dans son annexe, dont question à l'article IV A du présent acte, qui en fait partie intégrante.

2. Les acquéreurs déclarent à leur tour accepter cette vente, aux mêmes clauses et conditions et s'engagent dès ce jour et pour lors à respecter ces clauses et conditions en toutes circonstances.

## II. BESCHRIJVING VAN HET GOED

Provincie : ...  
 Arrondissement : ...  
 Gemeente : ...  
 Wijk : ...

(naar gelang van het geval :

- een eengezinswoning (met eventuele aanhorigheden) en erbij horende grond, alles zoals het staat en gelegen is te ..., ... straat, nr. ..., gekadastraerd sectie ... nr. ... hebbende een oppervlakte van ..., palende aan...  
 zoals verder afgebeeld staat, onder lot nr. ..., op bijgaand plan van meting en afpaling, opgemaakt door de heer ... landmeter te ... in datum van ..., welk plan thans « ne varietur » door de partijen en de instrumenterende notaris wordt ondertekend en als bijlage aan onderhavige akte zal gehecht blijven,

of

- Residentie : ...
- Een appartement, deel uitmakend van bovenvermeld wooncomplex, zijnde type ... nr. ... met een oppervlakte van ... m<sup>2</sup>, omvattende, benevens de medeëigendom tot beloop van ... duizendsten van alle gemeenschappelijke delen van bedoeld wooncomplex en bijhorende grond, de volle en onverdeelde eigendom van volgende privatieve gedeelten (beschrijving, aantal plaatsen, enz...)  
 gelegen op (verdieping, links of rechts van lift, (nr. ...) voor of achtergevel, enz... eventuele kelderruimte of bergplaats).  
 Zoals verder beschreven in de basisakte en het algemeen reglement van medeëigendom verleden voor notaris ..., te ..., op ... overgeschreven ... en waarvan een exemplaar aan onderhavige overeenkomst gehecht is.

of :

- een handelshuis, of een winkelruimte,
- een kantoorruimte, een autobergplaats, enz...

## III. OORSPRONG VAN EIGENDOM

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van het hierboven beschreven goed wat betreft de gebouwen omdat hij ze zelf en op zijn kosten heeft opgericht of laten oprichten en van de grond omdat hij hem verworven heeft, als deel van een groter geheel, van ...

(Nota : De instrumenterende notaris dient minstens de vorige overgeschreven titel aan te halen met de nodige verwijzingen naar de notaris vóór wie hij werd verleden en het hypotheekkantoor waar hij overgeschreven werd). De kopers verklaren zich te vergenoegen met de oorsprong van eigendom zoals hierboven aangegeven en van de verkoper geen andere titel te eisen dan een uitgifte van onderhavige akte.

## IV. VOORWAARDEN

### A. Algemene voorwaarden (1)

De in onderhavige akte bedoelde verkoop is gedaan en aangenomen onder de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen bepaald zowel in onderhavige akte als in haar bijlage, het bestek NM/V.75, toepasselijk op de verkoop van sociale woningen en eventueel andere constructies opgericht of verworven door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, of door de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen door haar erkend.

## II. DESCRIPTION DU BIEN

Province : ...  
 Arrondissement : ...  
 Commune : ...  
 Quartier : ...

(selon le cas) :

- une maison unifamiliale (avec dépendances éventuelles) et le terrain y attenant, le tout situé à ..., rue ..., n° ..., cadastrée section ... d'une superficie de ..., tenant à ...  
 telle qu'elle figure sous le lot n° ... au plan de mesurage et de bornage ci-annexé, dressé le ... par M. ..., géomètre à ..., en date du ... lequel plan est à l'instant signé « ne varietur » par les parties et le notaire instrumentant et qui restera annexé au présent acte.

ou

- Résidence : ...
- Un appartement, faisant partie du complexe cité ci-dessus, du type ..., n° ..., ayant une superficie de ... m<sup>2</sup>, comprenant, outre la copropriété à concurrence de ... millièmes de toutes les parties communes du complexe résidentiel en question et du terrain y attenant, la propriété pleine et indivise des parties privatives suivantes (description, nombre de pièces, etc...), sis à (au) (étage, gauche ou droite de l'ascenseur (n°), façade avant ou arrière, etc. ... éventuellement cave ou remise).  
 Tel que décrit en outre dans l'acte de base et dans le règlement général de copropriété passé devant le notaire ..., à ..., le ..., transcrit le ... et dont un exemplaire est annexé au présent acte.

ou

- une maison de commerce, un local de commerce, ...
- un ou des bureaux, un garage ...

## III. ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ

Le vendeur déclare être propriétaire du bien décrit ci-dessus, en ce qui concerne les bâtiments, pour les avoir construits ou fait construire lui-même ou à ses frais, et, en ce qui concerne le terrain, pour l'avoir acquis, comme partie d'un plus grand ensemble, de ...

(Note : Le notaire instrumental mentionnera au moins les titres transcrits antérieurement - avec les références nécessaires au notaire devant lequel ils ont été passés ainsi que le bureau des hypothèques où ils ont été transcrits). Les acquéreurs déclarent se contenter de l'origine de propriété telle qu'elle est indiquée ci-dessus et ne pas exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

## IV. CONDITIONS

### A. Conditions générales (1)

La vente faisant l'objet du présent acte est faite et acceptée aux prescriptions, charges, clauses et conditions stipulées tant dans le présent acte que dans son annexe, le cahier SN/V.75, applicables à la vente de logements sociaux et, éventuellement, aux autres bâtiments construits ou acquis par la Société Nationale du Logement ou par les sociétés immobilières de service public, agréées par elle.

Een exemplaar van bedoeld bestek, waarvan de kopers verklaren kennis te hebben omdat ze er *de voorlezing van aanhoord hebben* zal aan onderhavige akte gehecht worden als 'bijlage, na echt te zijn verklaard en door de partijen « ne varietur » te zijn ondertekend en door de instrumenterende notaris te zijn voorzien van de vermelding « bijlage », om er integraal en onafscheidbaar deel van uit te maken en er samen mede geregistreerd en overgeschreven te worden ten kantore der hypotheeken (tenzij dit bestek bij afzonderlijke akte reeds vroeger gedeponcerd werd om gerangschikt te worden onder de minuten van een in hetzelfde hypotheecair ambtsgebied gevestigde notaris, in welk geval de tekst zal aangepast worden als vermeld sub (1) hieronder (a of b).

(1) In geval van eenmalige registratie en overschrijving van het bestek NM/V.82 met verwijzing ernaar in de daarop volgende verkoopakten dient volgende tekst te worden gebruikt :

#### A. Algemene voorwaarden

De in onderhavige akte bedoelde verkoop is gedaan en aangenomen onder de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen bepaald zowel in de onderhavige akte als in haar bijlage, het bestek NM/V.82, toepasselijk op de verkoop van sociale woningen en eventueel andere constructies opgericht of verworven door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen door haar erkend,

- a) ofwel (en deze formule is o.i. te verkiezen om haar grotere rechtsveiligheid) – bestek dat door de verkoper bij eenzijdige akte gedeponcerd werd om gerangschikt te worden onder de minuten van notaris ..., te ..., op datum van ..., geregistreerd werd onder nr. ... te ... en overgeschreven in het kantoor der hypotheeken te ..., onder nr. ..., boekdeel ... blz. ...;
- b) ofwel (2de mogelijkheid) – bestek dat 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 hypotheeken te ..., onder nr. ... boekdeel ..., blz. ...

De kopers verklaren van dit bestek NM/V.82 kennis te hebben genomen zowel door er *een exemplaar te hebben van ontvangen vóór het verlijden van onderhavige akte als door de lezing ervan* gegeven op dit ogenblik door de instrumenterende notaris; zij verklaren het genoemd bestek te aanvaarden in al zijn bepalingen en voorwaarden en erkennen dat het integrerend en onafscheidbaar deel uitmaakt van onderhavige akte.

#### B. Bijzondere voorwaarden

Hier kunnen allerlei particulariteiten, eigen aan de verrichting, « ad hoc » ingelast worden en kan er in voorkomend geval gedongen worden dat zekere bepalingen van het algemeen bestek (nader te preciseren) niet zullen van toepassing zijn op een bepaalde akte.

#### V. PRIJS

De verkoop geschiedt tegen betaling van een prijs, in totaal van ... Belgische frank, waarvan de verkoper erkent ontvangen te hebben van de kopers een bedrag groot ... frank (vóór het verlijden van onderhavige akte of terstond in tegenwoordigheid van ons, notaris), waarvan kwijting eventueel dubbel gebruik uitmakend met alle andere kwijtingen voor heden gegeven betreffende hetzelfde voorwerp.

Het saldo van bedoelde prijs, zegge ... frank, onmiddellijk inbaar vanaf heden, omvat :

Un exemplaire de ce cahier, dont les acquéreurs déclarent avoir connaissance pour en avoir entendu lecture, sera annexé au présent acte, après avoir été certifié sincère, et signé « ne varietur » par les parties et revêtu de la mention « annexe » par le notaire instrumentant pour en faire partie intégrante et inséparable et être enregistré et transcrit en même temps au bureau des hypothèques (à moins que ce cahier ait déjà été déposé antérieurement par acte séparé pour être classé parmi les minutes d'un notaire établi dans le même ressort hypothécaire, auquel cas le texte sera adapté comme mentionné au point (1) ci-dessous (a ou b).

(1) Au cas où le cahier SN/V.82 est enregistré et transcrit une seule fois et qu'on s'y réfère dans les actes de vente suivants, il convient d'utiliser le texte suivant :

#### A. Conditions générales

La vente faisant l'objet du présent acte est faite et acceptée aux prescriptions, charges, clauses et conditions stipulées tant dans le présent acte que dans son annexe, le cahier SN/V.82, applicables à la vente de logements sociaux et, éventuellement, aux autres bâtiments construits ou acquis par la Société Nationale du Logement ou par les sociétés immobilières de service public, agréées par elle,

- a) ou bien (et cette formule mérite la préférence parce qu'elle offre plus de garantie sur le plan juridique) – cahier déposé par le vendeur, par acte unilatéral, pour être classé parmi les minutes du notaire ..., à ..., à la date du ..., enregistré sous le n° ... à ... et transcrit au bureau des hypothèques de ..., sous le n° ..., volume ..., p. ...
- b) ou bien (2<sup>e</sup> possibilité) – cahier annexé à l'acte dont il fait partie intégrante, concernant la vente faite par le même vendeur du bien (maison ...), sis ..., et qui fut passé le ... devant le notaire ... à ..., enregistré sous le n° ..., à ... et transcrit au ... bureau des hypothèques de ..., sous le n° ..., volume ..., p. ...

Les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance de ce cahier des charges tant pour en avoir *reçu un exemplaire* avant la passation du présent acte que pour *en avoir entendu donner lecture* à ce moment par le notaire instrumental; ils déclarent accepter ce cahier dans toutes ses dispositions et conditions et reconnaissent qu'il fait partie intégrante et inséparable du présent acte.

#### B. Conditions spéciales

Ici peuvent être insérées toutes particularités « ad hoc » propres à l'opération et peut, le cas échéant, être stipulé que certaines dispositions du cahier général (à préciser) ne seront pas applicables au présent acte.

#### V. PRIX

La vente se fait moyennant paiement d'un prix de ... francs belges en total que le vendeur reconnaît avoir reçu des acquéreurs, à concurrence de ... (antérieurement au présent acte ou à l'instant en présence de Nous, Notaire), dont quittance, faisant éventuellement double emploi avec toutes autres quittances données avant ce jour pour le même objet.

Le solde du prix, soit ... francs, immédiatement exigible à compter de ce jour, comprend :

1. de som van ... frank, zijnde het bedrag van de Staatspremie toegekend krachtens het koninklijk besluit van 10 augustus 1967, zoals het tot op heden werd gewijzigd (of krachtens de ter zake vigerende wetgeving, koninklijke besluiten of reglementeringen), waarvan kwijting onder voorbehoud van latere vereffening van dit bedrag door de Staat ten bate van de verkoper;
2. (in voorkomend geval) de som van ... frank, zijnde het bedrag van de premie toegekend door de provincie, waarvan kwijting onder voorbehoud van latere vereffening van dit bedrag door de provincie ten bate van de verkoper;
3. de som van ... frank, welke door de kopers met eigen middelen betaald wordt, waarvan kwijting;
4. *Iste versie*  
de som van ... frank, welke door de kopers met ontleende gelden betaald wordt, waarvan kwijting;

*2de versie*

de som van ... frank, welke tot ontlasting van de verwervers door de kredietmaatschappij ... waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te ... zal betaald worden op grond van een akte houdende hypothecaire lening, welke door ondergetekende notaris, onmiddellijk na onderhavige akte zal verleden worden en waarvan kwijting onder voorbehoud van effectieve betaling en verlijden van bovenbedoelde hypothecaire leningsakte.

Bedoelde lening zal gewaarborgd worden door een conventionele hypotheek te nemen in eerste rang voor een bedrag in hoofdsom van ... frank met inbegrip van de enige schuldaldoverzekering te vermeerderen met een bepaald bedrag voor intresten en bijkomende onkosten.

## VI. AMBTSHALVE TE NEMEN INSCHRIJVING

De Bewaarder der Hypotheken is bij de overschrijving van onderhavige akte ontslagen van het ambtshalve.

## VII. STAATSPREMIE - HYPOTHEEK IN 2de RANG

Is hier tussengekomen de Belgische Staat, vertegenwoordigd door ..., luidens een volmacht gegeven in datum van ... en ons thans voorgelegd om bij onderhavige akte te worden gevoegd, welke comparant de kopers er uitdrukkelijk aan herinnert, en dit onverminderd de voorwaarden, voorschriften en bedingen van de verkoop, de verbintenissen aangegaan bij het ondertekenen van de premieaanvraag overeenkomstig de terzake geldende reglementering alsook aan de sancties waaraan zij zich blootstellen in geval zij de voornoemde verbintenissen niet naleven, sancties die overigens vermeld zijn op de genoemde premieaanvraag.

Tot zekerheid van de gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de kooppremie, alsook van de betaling van gebeurlijke onkosten en de aanvullende registratierechten, verklaren de kopers het bij onderhavige akte verworven goed met hypotheek te nemen in de ... de rang, te bezwaren ten voorle van de Belgische Staat (ofwel het betrokken gewest) wat voor deze aangenomen wordt door zijn hierboven vernoemde mandataris en dit ten belope van :

1. de som van ... frank, zijnde het bedrag van de toegekende kooppremie;
2. de som van ... frank, zijnde het verschil tussen, enerzijds de registratierechten berekend tegen het normaal tarief, en anderzijds, de registratierechten tegen verminderd tarief krachtens artikel 52;
3. de vaste som van 5.000 fr. tot zekerheid van de betaling van de interesten evenals van de eventuele kosten van tenuitvoerlegging.

1. la somme de ... francs, constituant le montant de la prime allouée par l'Etat en vertu de l'arrêté royal du 10 août 1967, tel qu'il est modifié jusqu'à ce jour (ou en vertu de la législation, des arrêtés royaux ou des réglementations en vigueur en la matière), dont quittance sous réserve de liquidation ultérieure de ce montant par l'Etat au profit du vendeur;
2. (le cas échéant) la somme de ... francs, constituant le montant de la prime allouée par la province, dont quittance, sous réserve de liquidation ultérieure de ce montant par la province du bénéficiaire du vendeur;
3. la somme de ... francs, payée par les acquéreurs avec leurs moyens propres, dont quittance;
4. *1<sup>re</sup> version*  
la somme de ... francs, payée par les acquéreurs au moyen de fonds empruntés, dont quittance;

*2<sup>e</sup> version*

la somme de ... francs, qui sera payée à la décharge des acquéreurs par la société de crédit ... ayant son siège social à ..., en vertu d'un acte authentique de prêt hypothécaire, qui sera passé par le notaire soussigné, immédiatement après la passation du présent acte et dont quittance sous réserve de paiement effectif et de la passation dudit acte de prêt hypothécaire.

Ce prêt sera garanti par une hypothèque conventionnelle consentie en premier rang pour un montant de ... F en principal, y compris l'assurance solde restant dû, à majorer d'un montant déterminé, pour couvrir les intérêts et frais accessoires.

## VI. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte.

## VII. PRIME DE L'ETAT - HYPOTHEQUE EN 2<sup>e</sup> RANG

Est intervenu à ce moment l'Etat belge, représenté par Monsieur ..., en vertu ... d'une procuration en date du ..., produite à l'instant devant Nous pour être annexée à l'acte, lequel comparant rappelle expressément aux acquéreurs, et ce, sans préjudice aux conditions, prescriptions et clauses de la vente, les engagements pris lors de la signature de la demande d'octroi de la prime, conformément à la réglementation en vigueur en cette matière, ainsi que les sanctions auxquelles ils s'exposent au cas où ils ne respecteraient pas les engagements en question, lesquelles sanctions sont d'ailleurs sanctionnées dans la demande d'octroi de la prime susnommée.

Pour sûreté de ces paiements, en capital, intérêts et frais éventuels, les acquéreurs déclarent affecter le bien acquis par le présent acte en hypothèque de ... rang, au profit de l'Etat belge (ou de la Région concernée), ce qui est accepté pour celui-ci (ou celle-ci) par son mandataire nommé ci-dessus, et ce, à concurrence de :

1. la somme de ... francs, montant de la prime d'achat allouée;
2. la somme de ... francs, différence entre les droits d'enregistrement calculés au tarif normal d'une part et les droits d'enregistrement calculés au tarif réduit en vertu de l'article 52 d'autre part;
3. la somme fixe de 5.000 F en garantie du paiement des intérêts ainsi que des frais éventuels de mise en exécution.

*ofwel voor het Vlaamse Gewest*

Deze hypotheek mag slechts, voor zover ze volledig gedekt is door de verkoopwaarde (geraamde waarde - te bepalen door de verkopende vennootschap) van de woning, in rang voorafgegaan worden door de hypothecaire inschrijvingen a), b) en zo verder tot artikel VIII.

*ofwel voor het Brusselse en het Waalse Gewest*

Deze hypotheek mag in rang alleen worden voorafgegaan door de hypothecaire inschrijvingen :

- a) ambtshalve genomen tot zekerheid van de betaling van de verkoopprijs;
- b) genomen tot zekerheid van de terugbetaling van de hoofdsom, de interesten en toebehoren van de leningen, vermeerderd met de enige levensverzekeringspremie en met de onkosten van tenuitvoerlegging wanneer die leningen bestemd zijn voor de betaling van de verkoopprijs of van de aanpassingswerken die het Bestuur voor de Huisvesting, rekening houdend met de samenstelling van het gezin noodzakelijk acht.

De Minister die de sector « Huisvesting » onder zijn beleid heeft of de door hem daartoe gemachtigde ambtenaar verleent de opheffing met of zonder betaling, van de hypothecaire inschrijvingen ten bate van de Staat (of Gewest genomen in uitvoering van onderhavig artikel. Onder dezelfde voorwaarden kan hij rangafstand toestaan ten voordele van de schuldvorderingen die op één der sub. a en b bedoelde verrichtingen betrekking hebben.

Ingeval de aankooppremie hoe dan ook ten onrechte zou zijn toegekend en door de verkoper voorgeschoten zoals bepaald in de rubriek « Prijs » van onderhavige akte verbinden de kopers zich ertoe dit ten onrechte ontvangen bedrag op het eerste verzoek van de bevoegde administratieve diensten onmiddellijk aan de verkoper terug te betalen alsmede het aanvullend registratierecht (verschil tussen normaal tarief en toegepast verminderd tarief) te betalen. Indien ingevolge welke redenen of omstandigheden ook deze betalingen niet zouden uitgevoerd zijn uiterlijk binnen de dertig dagen na aanmeling zal de verkoper gerechtigd zijn, hetzij de woning op grond van zijn recht van wederinkoop weder in te winnen, hetzij de verkoop ervan vanr echtswege nietig te laten verklaren overeenkomstig de bepalingen in onderhavige akte opgenomen en die betrekking hebben op de wederinkoop, respectief de nietigverklaring in geval van niet naleving van de opgelegde voorwaarden of aangegane verbintenissen.

\*\*

### VIII. PREMIE VAN DE PROVINCIE - EVENTUEEL VAN DE GEMEENTE - HYPOTHEEK IN 3de (OF 4de) RANG

Nota : Zo een premie wordt toegekend door de Provincie en/of de gemeente zal de instrumenterende notaris « mutatis mutandis » handelen zoals hierboven voor de Staat en zich verder schikken naar de instructies gegeven door het provinciebestuur respectief door het gemeentebestuur.

### IX. RECHT VAN WEDERINKOOP EN RECHT VAN VOORKOOP

#### 1. Recht van wederinkoop

De verkoper verklaart zich het recht voor te behouden het bij onderhavige akte verkochte goed terug te nemen mits aan de kopers wordt terugbetaald de oorspronkelijk betaalde prijs in hoofdsom te vermeerderen met de andere onkosten waarvan sprake in artikel 1673 van het Burgerlijk Wetboek. Dit recht van wederinkoop wordt verder beheerst door de bepalingen van artikel 1659 en volgende tot en met artikel 1673 van hetzelfde wetboek en wordt bedongen voor een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het verlijden van

*soit pour la Région flamande*

Cette hypothèque ne peut, dans la mesure où elle est entièrement couverte par la valeur vénale (valeur estimée - à déterminer par la société vendeuse) du logement, être précédée en rang que par les inscriptions hypothécaires : a), b) et ainsi de suite jusqu'à l'article VIII.

*soit pour les Régions bruxelloise et wallonne*

Cette hypothèque ne peut être précédée en rang que par les inscriptions hypothécaires prises :

- a) d'office en garantie du paiement du prix de vente;
- b) en garantie du remboursement de la somme en principal, des intérêts et accessoires des prêts, majorés de la prime unique d'assurance-vie et des frais de mise en exécution, au cas où ces prêts sont destinés au paiement du prix de vente ou des travaux d'aménagement que l'Administration du Logement juge nécessaires, compte tenu de la composition du ménage.

Le Ministre, qui a le logement dans ses attributions, ou le fonctionnaire délégué par lui à cette fin, donne mainlevée, avec ou sans paiement, des inscriptions hypothécaires prises au profit de l'Etat (ou de la Région), en exécution du présent article. Il peut accorder, dans les mêmes conditions, un dérogation de rang pour les créances relatives à une des opérations dont il est questions sous a) et b).

Au cas où la prime d'achat aurait été accordée à tort et avancée par le vendeur, comme mentionné dans la rubrique « Prix » du présent acte, les acquéreurs s'engagent à rembourser immédiatement au vendeur et à la première demande des services administratifs compétents, la somme reçue indûment ainsi qu'à payer le droit complémentaire d'enregistrement (différences entre le tarif normal et le tarif réduit qui a été appliqué). Si, pour quelque raison ou circonstance que ce soit, ces paiements n'étaient pas effectués dans un délai de trente jours à compter de la date de ladite demande, le vendeur sera habilité à racheter la maison en application du droit de réméré dont il dispose ou à faire annuler la vente de plein droit conformément aux dispositions reprises dans le présent acte touchant le réméré et l'annulation de la vente en cas de non-observance des conditions prescrites ou des engagements pris.

\*\*

### VIII. PRIME DE LA PROVINCE (EVENTUELLEMENT DE LA COMMUNE) - HYPOTHEQUE EN 3<sup>e</sup> (OU 4<sup>e</sup>) RANG

Note : Si une prime est accordée par la Province et/ou par la commune, le notaire instrumentant agira « mutatis mutandis » comme il est dit ci-dessus pour l'Etat et se conformera par ailleurs aux instructions données respectivement par l'administration provinciale ou communale.

### IX. DROIT DE REMERE ET DROIT DE PREEMPTION

#### 1. Droit de réméré :

Le vendeur déclare se réserver le droit de reprendre le bien vendu par le présent acte, moyennant remboursement aux acquéreurs du prix payé initialement en principal, à majorer des autres frais dont question à l'article 1673 du Code Civil. Ce droit de réméré est en outre régi par les dispositions des articles 1659 et suivants, jusque et y compris l'article 1673, du même Code et est stipulé pour un délai de 5 ans à dater du lendemain du jour de la passation du présent acte, et sera exercé aux conditions et selon les dispositions en la

onderhavige akte, en zal uitgeoefend worden onder de voorwaarden en overeenkomstig de desbetreffende bepalingen zoals vermeld in het bestek NM/V.75, waarvan sprake in artikel IV A van onderhavige akte waarvan het integraal deel uitmaakt.

Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers, die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in onderhavige akte vermelde koopprijs, gaat de verkoper de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, interesten en bijhorigheden :

- a) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn;
  - b) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving betreffende het aankopen of bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmede gelijkgestelde woningen.
- Op te merken valt dat de te betalen bedragen alleszins beperkt blijven tot het bedrag van de inschrijvingen.
- Het batig saldo dat eventueel na die afnemingen zou verschuldigd blijven zal uitbetaald worden aan de eventueel in verdere rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering.

De kopers geven daartoe voor zover nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hen verschuldigd ingevolge de wederinkoop en zij verbinden zich er toe, vanaf heden en voor de toekomst, dit te allen tijde te aanvaarden.

## 2. Recht van voorkoop

De maatschappij-verkoopster beschikt te allen tijde en zonder enige beperking van duur, over een recht van voorkoop voor het geval het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, 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 de maatschappij-verkoopster voorbehouden ten einde haar in de mogelijkheid te stellen een met de financiële tussenkomst van de gemeenschap opgetrokken gebouw in de sector van de sociale huisvesting te houden.

De uitoefening van dit recht geschiedt onder de voorwaarden en zoals bepaald in het voornoemde bestek NM/V.82.

## X. ONDEELBAARHEID - ONKOSTEN

De kopers verbinden zich hoofdelijk solidair en ondeelbaar en verbinden hun ergenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar onder elkaar tot al de verplichtingen van onderhavige akte. Zij zullen alle kosten, rechten en honoraria dragen die eruit voortvloeien met inbegrip van eventuele kosten voor hernieuwing van de hypotheek-inschrijvingen, van opheffing of van kwijting, alsmede de kosten en honoraria in geval van uitoefening door de verkoper van het recht van wederinkoop.

De kopers verbinden zich om de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen in onderhavige akte of in het bestek NM/V.82 in te lassen in welke latere verkoopakte ook en ze aan de nieuwe kopers op te leggen.

## XI. FISCALE VERKLARING

### A. Registratierechten

Ten einde het verminderd registratierecht te kunnen genieten, vermeld in artikel 52 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, verklaren de kopers dat onderhavige akte voldoet aan de voorwaarden in bovenvermeld artikel bepaald, wat door de verkoper wordt bevestigd.

matière contenues dans le « cahier SN/V.75 » dont question à l'article IV A du présent acte, dont il fait partie intégrante.

Compte tenu des intérêts légitimes des créanciers hypothécaires qui ont accordé un prêt en vue du paiement total ou partiel du prix d'achat mentionné dans le présent acte, le vendeur s'engage expressément et irrévocablement à ne pas procéder au réméré qu'après paiement intégral, en principal, intérêts et accessoires :

- a) des montants qui restent à ce moment dus aux créanciers hypothécaires inscrits en premier rang;
  - b) des montants qui restent à ce moment dus aux créanciers inscrits en rang subsidiaire, pour autant qu'il s'agisse d'administrations publiques, d'organismes publics de crédit ou d'organismes qui dépendent des pouvoirs publics ou qui sont soumis à leur contrôle, de même que d'organismes de crédit agréés en exécution de la législation concernant l'acquisition ou la construction de logements sociaux, petites propriétés terriennes ou habitations assimilées.
- Il y a lieu de noter que les montants à payer restent en tout cas limités au montant des inscriptions.
- Le solde créditeur qui resterait éventuellement dû après ces prélèvements sera payé aux autres créanciers hypothécaires éventuels inscrits en rang subsidiaire, en déduction de leur créance.

Les acquéreurs donnent à cette fin, et pour autant que nécessaire, mandat irrévocable au vendeur pour exécuter les remboursements en cause et déduire ces montants des sommes qui leur sont dues par suite du rachat en réméré et ils s'engagent, à dater de ce jour et pour l'avenir, à accepter ceci en tout temps.

## 2. Droit de préemption

La société vendeuse dispose en tout temps et sans aucune limitation de durée d'un droit de préemption pour le cas où le bien immobilier, objet du présent acte, serait pour quelque motif que ce soit, vendu de gré à gré ou publiquement par les acquéreurs actuels ou leurs héritiers de droit. Ce droit de préemption est réservé à la société vendeuse afin de lui donner la possibilité de maintenir dans le secteur du logement social un bâtiment construit avec l'aide financière de la collectivité.

L'exercice de ce droit se fera dans les conditions et suivant les dispositions prévues dans le cahier SN/V.82.

## X. INDIVISIBILITE - FRAIS

Les acquéreurs s'engagent solidairement et indivisiblement et engagent leurs héritiers ou ayants-droit indivisiblement entre eux, à toutes les obligations du présent acte. Ils supporteront tous les frais, droits et honoraires qui en découlent, les frais éventuels de renouvellement des inscriptions hypothécaires, de mainlevée ou de quittance, ainsi que les frais et honoraires en cas d'exécution par l'aliénateur de son droit de réméré.

Les acquéreurs s'engagent à insérer toutes les prescriptions, charges, clauses et conditions générales contenues dans le présent acte ou dans le cahier SN/V.82, dans tout acte de vente ultérieur et de les imposer aux nouveaux acquéreurs.

## XI. DECLARATION POUR LE FISC

### A. Droits d'enregistrement

Afin de pouvoir bénéficier du taux réduit du droit d'enregistrement prévu à l'article 52 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les acquéreurs déclarent que le présent acte satisfait aux conditions fixées par cet article, ce qui est confirmé par l'aliénateur.

Voor het geval dat het genot van de premie hen later zou worden onttrokken bij toepassing van de reglementaire beschikkingen die ter zake zouden getroffen worden en met het doel de vermindering der rechten te genieten welke bij artikel 53, 2de van hetzelfde Wetboek wordt bepaald, in de vorm van een aangepaste berekening van het aanvullend recht waarvan sprake in bovenvermeld artikel 52, verklaren de kopers :

- a) dat de woning (of het appartement), welke het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt, door hen persoonlijk of door hun afstammelingen zal betrokken worden;
- b) dat zij geen andere onroerende goederen bezitten of dat zij, voor de geheelheid of in onverdeeldheid, niet één of mecr onroerende goederen bezitten waarvan het kadastraal inkomen, voor de geheelheid of het onverdeeld deel, samen met dit van het verkregen onroerend goed, meer dan het krachtens bovenvermeld artikel 53 vastgesteld maximum bedraagt afgezien van hetgeen zij uit de nalatenschap van hun bloedverwanten in de opgaande lijn hebben verkregen wanneer het desbetreffend kadastraal inkomen 25 % van bedoeld maximum niet overschrijdt;
- c) dat zij voor het geheel in volle of in blote eigendom, geen onroerend goed bezitten dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en door hen of door een van hen anders dan uit de nalatenschap van hun bloedverwanten in opgaande lijn werd verkregen. »

Geen uittreksel uit de kadastrale legger, betreffende het gekochte goed zal aan onderhavige akte gehecht blijven.

of :

Door de kopers wordt een attest voorgelegd afgeleverd door de controleur van het kadaster waaruit blijkt dat het kadastraal inkomen van het onroerend goed nog niet werd vastgesteld.

**Nota:** Ten einde te vermijden dat de verjaring eventueel tegen de kopers zou ingeroepen worden (artikel 215 van het Wetboek der Registratierechten) is het aangewezen, indien het kadastraal inkomen bij het verlijden der akte nog niet werd vastgesteld, aan de ontvanger, die de akte geregistreerd heeft, een uittreksel van de kadastrale legger te doen geworden zodra dit inkomen zal vastgesteld zijn. Naar verluidt zou nochtans de administratie der belastingen het genoemd kadastraal uittreksel slechts vergen indien de kopers door het intrekken van de premie vervallen zijn van het recht op het verlaagde tarief van 1,5 % (artikel 52 van het Wetboek der Registratierechten).

## B. Belasting op de toegevoegde waarde

1. Indien het BA2-woningen (stelsel « Koop-Verkoopbelofte ») betreft :

De woning (of appartement), voorwerp van onderhavige akte, opgericht volgens het systeem « koopverkoopbelofte » wordt verkocht onder het fiscaal stelsel van de « Belasting op de toegevoegde waarde » omdat de verkoper, overeenkomstig de bepalingen van artikel 8, paragraaf 1 van het wetboek van de belasting op de toegevoegde waarde (wet van 3 juli 1969) ambsthalve de hoedanigheid van belastingsplichtige bezit voor de woningen door zijn toedoen opgericht volgens het stelsel « Koop-verkoopbelofte ».

Wat het heffen der rechten betreft, wordt door partijen verklaard dat de waarde van de grond, onderworpen aan het evenredig registratierecht ... frank bedraagt, terwijl de waarde van het gebouw, onderworpen aan de belasting over de toegevoegde waarde, het verschil uitmaakt tussen dit bedrag en de globale verkoopprijs in onderhavige akte vermeld, zegge frank ...

Om de toepassing te bekomen van artikel 159, 8° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierrechten wordt door de verkoper verklaard :

Pour le cas où le bénéfice de la prime leur serait ultérieurement retiré par application des dispositions réglementaires prises en la matière et dans le but de bénéficier de la réduction des droits établie par l'article 53, 2° du même Code, sous la forme d'un calcul approprié du droit complémentaire prévu par l'article 52, les acquéreurs déclarent :

- a) que la maison (ou l'appartement) faisant l'objet du présent acte sera occupé(e) personnellement par eux ou par leurs descendants;
- b) qu'ils ne possèdent pas d'autre immeuble, ou qu'ils ne possèdent, en totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, constitue, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé en vertu de l'article 53, abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants lorsque le revenu cadastral qui s'y rapporte n'excède pas 25 % dudit maximum;
- c) qu'ils ne possèdent pas, pour la totalité en pleine propriété ou en une propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.

Un extrait de la matrice cadastrale relatif à l'immeuble acquis demeurera annexé au présent acte.

ou

Les acquéreurs produisant une attestation du contrôleur du cadastre portant que le revenu cadastral du bien immobilier n'est pas encore déterminé.

**Note :** En vue d'éviter éventuellement à l'acquéreur l'opposition de la prescription (article 215 du Code des droits d'enregistrement), il sera prudent, si le revenu cadastral de l'immeuble n'est pas encore fixé lors de la vente, de faire parvenir au receveur ayant enregistré l'acte un extrait de la matrice cadastrale, dès que le revenu cadastral aura été déterminé. L'administration des contributions n'exigerait toutefois cet extrait de la matrice cadastrale que si, par le retrait de la prime, les acquéreurs étaient déchés de leur droit ou tarif réduit de 1,5 % (article 52 du Code des droits d'enregistrement).

## B. Taxe sur la valeur ajoutée

1. S'il s'agit d'un logement P.A.II (système de « promesse d'achat et de vente »), la maison (ou appartement) faisant l'objet du présent acte, construit(e) suivant le système « promesse d'achat et de vente » est aliéné sous le régime fiscal de la « taxe sur la valeur ajoutée » parce que le vendeur, conformément aux dispositions de l'article 8, paragraphe 1<sup>er</sup> du Code de la taxe sur la valeur ajoutée (loi du 3 juillet 1969) a d'office la qualité d'assujetti pour les logements construits par lui suivant le système « promesse d'achat et de vente ».

En ce qui concerne la perception des droits, les parties déclarent que la valeur du terrain, soumise au droit d'enregistrement proportionnel s'élève à ... francs, tandis que la valeur du bâtiment soumise à la taxe sur la valeur ajoutée est égale à la différence entre ce montant et le prix global de vente mentionné dans le présent acte, soit ... francs.

Pour obtenir l'application de l'article 159, 8° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le vendeur déclare :



- a) dat hij de periodieke aangifte, voor de heffing van de belasting op de toegevoegde waarde te zijnen laste moet indienen in het kantoor van de belasting over de toegevoegde waarde te ...;
- b) dat de eerste inkoop van de onroerende voorheffing nog niet heeft plaats gehad (of) heeft plaats gehad voor het dienstjaar ...

## 2. Indien het huurwoningen betreft :

De woning (of appartement), voorwerp van onderhavige akte, wordt verkocht onder het fiscaal stelsel van de « belasting op de toegevoegde waarde » omdat de verkoper, overeenkomstig de bepalingen van artikel 8, paragraaf 2 van het Wetboek van de belasting op de toegevoegde waarde (wet van 3 juli 1969), de hoedanigheid van belastingplichtige bezit door ervoor op de daartoe voorgeschreven wijze geopteerd te hebben. Om de toepassing te bekomen van artikel 159, 8° van ... (zelfde tekst als hierboven, sub B 1 - lid 3).

## XII. INSPECTIE

De kopers verplichten er zich toe het goed, voorwerp van onderhavige akte, te laten inspecteren door de afgevaardigden van de verkoper, van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Minister die de Huisvesting onder zijn beleid heeft, ten einde hen in staat te stellen zich ervan te vergewissen dat de bepalingen van deze akte worden nageleefd, onder meer die welke betrekking hebben op de bestemming en het gebruik van het verkochte goed.

## XIII. NIETIGHEID EN ONTBINDING VAN DE VERKOOP

Aangezien onderhavige akte in hoofde van de kopers als een « intuitu personæ » gesloten overeenkomst dient beschouwd te worden en er, in het belang van de gemeenschap, dient vermeden te worden dat sociale woningen aan hun normale bestemming - de huisvesting van minderegevoede personen - zouden onttrokken worden, zal onderhavige verkoop, zonder afbreuk te doen aan de andere rechtsmiddelen die door de verkoper kunnen aangewend worden, zoals onder meer de ontbinding door de uitoefening van het recht van wederinkoop, van rechtswege nietig kunnen verklaard worden - en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling - in geval van niet-naleving door de kopers van enig voorschrift, voorwaarde, beding of bepaling in onderhavige akte of in haar bijlage vermeld of bepaald.

Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypotheekaire schuldeisers, die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in onderhavige akte vermelde koopprijs, gaat de verkoper echter de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan bij ontbinding van onderhavige akte ingevolge een door hem ingestelde aktie integraal te betalen zowel in hoofdsom, interesten als in bijhorigheden :

- a) de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypotheekaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn;
- b) de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypotheekaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving betreffende het aankopen of bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen.

Op te merken valt at de te betalen bedragen alleszins beperkt blijven tot het bedrag van de inschrijvingen.

Het batig saldo dat eventueel na die afnemingen zou verschuldigd blijven zal uitbetaald worden aan de eventueel in verdere rang ingeschreven andere hypotheekaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering.

- a) qu'il doit introduire la déclaration périodique pour la perception de la TVA à sa charge, auprès du bureau de la taxe sur la valeur ajoutée à ...;
- b) que le premier enrôlement du précompte immobilier n'a pas encore eu lieu (ou a eu lieu) pour l'exercice ...

## 2. S'il s'agit d'un immeuble locatif :

La maison (ou l'appartement) faisant l'objet du présent acte, est vendu(e) sous le régime fiscal de la « taxe sur la valeur ajoutée » parce que le vendeur, conformément aux dispositions de l'article 8, paragraphe 2 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée (loi du 3 juillet 1969) a la qualité d'assujéti pour avoir opté pour ce régime de la façon prescrite. Pour obtenir l'application de l'article 159, 8° (même texte qu'au point 1, alinéa 3, ci-dessus).

## XII. INSPECTION

Les acquéreurs s'obligent à permettre l'inspection du bien faisant l'objet du présent acte par les délégués du vendeur, de la Société Nationale du Logement et du Ministre ayant le Logement dans ses attributions, afin de leur permettre de s'assurer de l'observation des stipulations du présent acte, notamment en ce qui concerne l'affectation et l'usage du bien vendu.

## XIII. ANNULATION ET RESOLUTION DE LA VENTE

Etant donné que le présent acte doit être considéré dans le chef des acquéreurs comme une convention conclue « intuitu personæ » et que, dans l'intérêt de la collectivité, il y a lieu d'éviter que les logements sociaux soient soustraits à leur destination normale - le logement de personnes peu aisées - la présente vente, sans préjudice des autres moyens judiciaires pouvant être utilisés par le vendeur - telle que la résolution par l'exercice du droit de réméré -, pourra être déclarée nulle de droit - et ce sans mise en demeure préalable - en cas de non-observance par les acquéreurs d'une quelconque prescription, clause ou condition stipulée dans le présent acte ou dans son annexe.

Compte tenu des intérêts légitimes des créanciers hypothécaires, qui ont accordé un prêt destiné au paiement total ou partiel du prix d'achat mentionné dans le présent acte, le vendeur prend l'engagement exprès et irrévocable, en cas de rupture du présent acte à la suite d'une action intentée par lui, de payer intégralement, tant en principal, qu'en intérêt et accessoires :

- a) les montants restant dus à ce moment aux créanciers hypothécaires inscrits en 1<sup>er</sup> rang;
- b) les montants qui restent à ce moment dus aux créanciers inscrits en rang subsidiaire, pour autant qu'il s'agisse d'administrations publiques, d'organismes publics de crédit ou d'organismes qui dépendent des pouvoirs publics ou qui sont soumis à leur contrôle, de même que d'organismes de crédit agréés en exécution de la législation concernant l'acquisition ou la construction de logements sociaux, petites propriétés terriennes ou habitations assimilées.

Il y a lieu de noter que les montants à payer restent en tout cas limités au montant des inscriptions.

Le solde créateur qui resterait éventuellement dû après ces prélèvements sera payé aux autres créanciers hypothécaires éventuels inscrits en rang subsidiaire, en déduction de leur créance.

De kopers geven daartoe, voor zover nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hen verschuldigd ingevolge de verbreking en zij verbinden er zich toe, vanaf heden en voor de toekomst, dit te allen tijde te aanvaarden.

#### XIV. KEUZE VAN WOONPLAATS

De verkoper kiest woonplaats in zijn maatschappelijke zetel en de koper in de woning voorwerp van onderhavige akte. De Belgische Staat (of het betrokken Gewest) op het Parket van de Procureur des Konings te ...

#### XV. GETUIGSCHRIFT VAN BURGERLIJKE STAND

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de hierboven vermelde kopers te hebben nagegaan op zicht van de wettelijke vereiste stukken.

De comparanten erkennen dat de ondergetekende notaris hen voorlezing heeft gegeven van artikel 203, eerste lid van het wetboek der registratierechten.

Waarvan akte.

Gedaan en verleden op plaats en datum als boven vermeld.

Na voorlezing hebben de partijen en de tussenkomende partij(en) samen met ons, notaris, getekend.

---

BESTEK N.M./V. 82

---

#### NATIONALE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

Breydelstraat, 12, 1040 BRUSSEL

Burgerlijke vennootschap opgericht onder de vorm an 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 toebehoord 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

Les acquéreurs donnent à cette fin et pour autant que nécessaire, mandat irrévocable au vendeur pour exécuter les remboursements en cause et déduire ces montants des sommes qui leur sont dues par suite de la résolution de la vente et ils s'engagent, à dater de ce jour et pour l'avenir, à accepter ceci en tout temps.

#### IV. ELECTION DE DOMICILE

Election de domicile est faite par le vendeur en son siège social et par les acquéreurs en l'immeuble faisant l'objet du présent acte. Pour l'Etat belge (ou la Région concernée), au Parquet du Procureur du Roi à ...

#### XV. CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie avoir vérifié l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des acquéreurs au vu des documents légaux requis.

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article 203, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement.

Dont acte.

Fait et passé aux lieu et date mentionnés ci-dessus.

Après lecture faite, les parties et partie(s) intervenante(s) ont signé avec nous, notaire.

---

CAHIER S.N./V. 82

---

#### SOCIETE NATIONALE DU LOGEMENT

rue Breydel 12, 1040 BRUXELLES

Société civile ayant pris la forme d'une société commerciale par actions, immatriculée au registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme commerciale au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles sous le n° 98

#### CAHIER GENERAL DES CHARGES

applicable aux ventes d'habitations sociales et d'autres constructions appartenant à la Société Nationale du Logement ou aux sociétés immobilières de service public agréées par elle

---

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES  
DE LA VENTE

## BESTEK N.M./V. 82

## 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 boumaatschappijen 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. Niét naleving van de contractuele bepalingen - Strafmaatregelen.
- VII. Recht van verkoop - 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 huurcontracten als de contracten 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.

## CAHIER S.N./V. 82

## SOCIÉTÉ NATIONALE DU LOGEMENT

rue Breydel 12, 1040 BRUXELLES

Prescriptions, charges, clauses et conditions générales applicables pour toute aliénation, soit par vente ou par échange, tant en pleine propriété qu'en nue-propriété ou en usufruit, soit par établissement, cession ou transfert d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie, de tous biens immobiliers bâtis, appartenant soit à la Société Nationale du Logement elle-même, soit aux sociétés immobilières de service public agréées par elle, qu'ils soient ou non aliénés conformément au but social des sociétés en cause et quelle que soit la nature ou la destination des biens aliénés.

- I. Prolégomènes.
- II. Situation hypothécaire - Charges et conditions de l'aliénation.
- III. Destination du bien aliéné.
- IV. Servitudes - Prescriptions urbanistiques et esthétiques.
- V. Clause de non-aliénation - Engagement d'occupation personnelle.
- VI. Inobservance des clauses contractuelles - Sanctions.
- VII. Droit de préemption - Modalités d'exécution.
- VIII. Divers.

Annexe à l'acte de vente d'un bien immobilier.

## I. Prolégomènes

Dans le cadre de l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, tel qu'il a été modifié jusqu'à présent, les logements sociaux construits par :

1. la Société Nationale du Logement, organisme d'intérêt public régi par la loi, telle que modifiée actuellement, du 16 mars 1954 sur le contrôle de certains desdits organismes et créé sur la base des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 11 octobre 1919, devenu article 10 du Code du Logement;
2. les sociétés immobilières de service public, agréées par la Société Nationale du Logement, sont réservés, conformément à leur but social, à la location ou à la vente à des personnes de revenus modestes qui remplissent les conditions fixées par la législation et la réglementation en la matière.

Cette destination propre a pour conséquence que les contrats de location et de vente des logements, conclus par lesdites institutions, ont, par la qualité même des occupants, le caractère des conventions « intuitu personæ », c'est-à-dire des contrats conclus en considération de la personne du cocontractant, pour lesquels le consentement de l'une des parties dépend essentiellement de la personnalité de l'autre.

Ten einde deze bestemming in de tijd te waarborgen wordt aan de kopers (erfpachters) en aan hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden bepaalde verplichtingen opgelegd inzake het zelf bewonen evenals het niet medebewonen door derden, het niet vervreemden, het niet verhuren en onderverhuren, het niet hypothekeken behalve dan de hypotheken betreffende de financiering van de verwerving en dit alles voor een periode van 20 jaar ingaande, daags na de datum van het verlijden van onderhavige akte.

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 wegeaanleg en nutsvoorzieningen, enz...

Precies omdat volkswoningen uitsluitend bestemd zijn voor gezinnen (of personen) met bescheiden inkomen draagt de gemeenschap aanzienlijk lasten voor hun verwezenlijking.

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 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 privaatwoning 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 privaatwoningseigendomsrechten 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.

Deze maatregelen, in onderhavige akte en bestek opgenomen tot beteugeling van de inbreuken op deze verplichtingen ongeacht of deze inbreuken vrijwillig of onvrijwillig zijn, strekken ertoe te beletten dat volkswoningen, gewild of ongewild, een opbrengst of beleggingsvoorwerp worden, althans binnen de vastgestelde periode

Afin d'assurer la destination en question dans le temps, certaines obligations sont imposées aux acquéreurs (bailleurs) ainsi qu'à leurs ayants-droits et ayants-cause; ces obligations portent sur l'occupation par les sunommés mêmes, la non-cohabitation par des tiers, la non-aliénation, l'interdiction de louer, sous-louer ou hypothéquer le bien, à l'exception des hypothèques relatives au financement de l'acquisition, tout ceci pour une période de 20 ans, prenant cours le jour après la date de passation du présent acte.

La location et la vente de ces biens immobiliers se font, en effet, à des conditions qui, quant au paiement du prix, sont sensiblement plus avantageuses que celles qui ont cours dans le secteur privé pour des biens similaires; ceci résulte notamment de l'intervention de l'Etat dans les charges d'intérêt des capitaux investis et dans le coût des travaux de voirie, d'infrastructure, etc...

C'est précisément parce que les logements sociaux sont uniquement destinés à des ménages (ou personnes) disposant de revenus modestes, que la communauté prend pour son compte les charges considérables découlant de leur réalisation.

En ce qui concerne plus particulièrement l'aliénation en pleine propriété des logements sociaux, il échet de signaler que le prix demandé représente la contre-valeur réelle du bien, compte tenu non seulement de sa destination exclusive, qui limite en un certain sens l'exercice du droit de propriété, mais encore de l'obligation dans le chef des acquéreurs d'être des personnes à revenus modestes. Le droit de propriété sur les habitations sociales porte à la fois sur la parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et sur l'habitation elle-même avec ses dépendances éventuelles.

La destination imposée doit être respectée pour éviter que des logements sociaux, construits avec l'aide financière de la collectivité, soient, à des fins spéculatives ou autres, soustraits à leur finalité normale, c'est-à-dire le logement de personnes à revenus modestes.

Procurer un logement sain ne devant pas se borner à simplement fournir à un certain nombre de personnes un immeuble privatif.

Il est accordé, dans les cités et lotissements réalisés sous les auspices de la Société Nationale du Logement, par une implantation de plus en plus rationnelle des logements, par l'aménagement de zones de verdure, de chemins piétonniers, etc... et par un équipement communautaire toujours plus complet, une attention et un soin tout particulier à la création d'un cadre de vie approprié.

La vente d'un logement social ne peut dès lors plus se limiter à un droit de propriété exclusif sur un bien immobilier déterminé, mais doit également comprendre une participation dans les services collectifs, dans les parties communes et dans ce cadre de vie créé au prix de tant d'efforts et avec l'aide financière de la collectivité.

Pour trouver un juste équilibre entre les droits privatifs de propriété des acquéreurs de logements sociaux, pris individuellement, et le droit à un cadre de vie sain et agréable auquel tous les habitants d'une cité peuvent prétendre collectivement, il est nécessaire d'imposer certaines limitations à l'exercice et à la jouissance du droit exclusif de propriété.

Les prescriptions applicables à toutes les ventes de logements sociaux stipulent dès lors clairement ce qui est permis et ce qui ne l'est pas, de même que les sanctions auxquelles s'exposent les acquéreurs qui ne respecteraient pas les obligations imposées.

Ces mesures, reprises dans le présent acte et cahier des charges, et qui visent à réprimer les infractions à ces obligations, qu'elles aient été commises volontairement ou non, ont pour but d'empêcher que des logements sociaux deviennent intentionnellement ou non des objets de profit ou d'investissement, du moins endéans la période

van 20 jaar, m.a.w. de afwending van de volkswoningen van hun sociaal doel tegen te gaan. Bij inbreuk wordt beoogd door middel van voornoemde maatregelen te bekomen, dat de financiële lasten, door de gemeenschap gedragen, worden gerecupereerd alsmede dat de voortijdig gerealiseerde meerwaarde aan de gemeenschap ten goede komt.

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 onaangestast 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 ingentreding 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 kunnen 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.

déterminée de 20 ans, c'est-à-dire d'empêcher la soustraction des logements sociaux à leur but social. En cas d'infraction, ces mesures permettront que les charges financières supportées par la communauté soient récupérées et que celle-ci bénéficie de la plus-value ainsi obtenue.

Il est du devoir de la Société Nationale du Logement et de ses sociétés agréées de veiller à ce que les logements sociaux et leurs dépendances ne soient pas soustraits à leur destination normale et à ce que l'environnement des cités de logement soit respecté.

## II. Situation hypothécaire - Charges et conditions de l'aliénation

### Article 1<sup>er</sup>

Le bien immobilier dérit dans l'acte authentique ou dans la convention sous seing privé portant promesse d'achat et de vente, est vendu :

1. pour franc, quitte et libre de toute charge privilégiée et hypothécaire, et de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques;
2. dans l'état et la situation où il se trouvait au moment de l'entrée en jouissance des acquéreurs qui déclarent en outre expressément connaître à fond le bien immobilier en question et accepter de l'acheter dans cet état sans jamais, pour quelque motif que ce soit, pouvoir prétendre à une indemnisation quelconque ni à une diminution du prix de vente mentionné dans l'acte authentique de vente, lequel prix ayant un caractère forfaitaire absolu;
3. avec toutes les servitudes, tant actives que passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient l'avantager ou le grever, à charge pour les acquéreurs de faire valoir les unes à leur profit et de se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls et sans aucun recours contre le vendeur;
4. avec transfert au profit des acquéreurs, qui sont subrogés au vendeur, de tous les droits et actions du vendeurs concernant les dommages qui ont été ou pourraient encore être occasionnés au bien vendu par des entreprises établies dans le voisinage (industries, charbonnages, etc...), que celles-ci soient ou non encore en activité.

### Article 2

Aucune garantie n'est dès lors accordée par le vendeur, ni en ce qui concerne l'état des bâtiments existants, ni en ce qui concerne l'état ou le fonctionnement des installations ou appareils dont ces bâtiments seraient éventuellement équipés, ni en ce qui concerne la superficie exacte ou la configuration de la parcelle de terrain sur laquelle les bâtiments sont implantés.

En outre, le vendeur ne devra donner aucune garantie, ni en ce qui concerne la possession non troublée du bien, ni en ce qui concerne les vices apparents que les acquéreurs ont constaté ou ont pu constater par eux-mêmes, ni en ce qui concerne les vices cachés dont il n'a pas eu connaissance.

En vertu des dispositions de l'article 1643 du Code civil, le vendeur ne sera tenu, le cas échéant, que des vices cachés dont il aurait été prouvé par les acquéreurs qu'ils lui étaient connus au moment de la vente.

### Article 3

Toute différence de superficie, fût-elle supérieure ou inférieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur sans pouvoir donner lieu à aucune action à intenter soit par l'acquéreur, soit par le vendeur.

## 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 geïllustreerd, 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 radio-distributie, 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 onroerend goed is 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.

## Article 4

Si, par suite de l'exécution des travaux de voirie et autres travaux d'équipement ou de difficultés qui se seraient présentées au cours de l'exécution des travaux de construction, la configuration du bien vendu, tel qu'il a été mesuré et borné par un géomètre expert à la requête du vendeur, ne correspond pas entièrement aux plans et documents antérieurs, visés par l'acquéreur, le procès-verbal final de mesurage et de bornage est seul valable en droit et aucune action ne peut être intentée de ce chef par l'acquéreur.

## Article 5

L'acquéreur aura la pleine propriété et la jouissance du bien à partir du jour de la passation de l'acte authentique de vente et en paiera toutes les taxes, impositions et charges ainsi que toutes les primes d'assurances et redevances qui s'y rapportent.

Ils seront en outre subrogés au vendeur pour tous contrats qui auraient pu être conclus par celui-ci concernant notamment le raccordement aux réseaux de distribution communs (tels que l'eau, le gaz, l'électricité, la radio- et télédistribution, etc...) de même que l'utilisation ou la consommation de ces biens et services. En ce qui concerne l'assurance-incendie en cours, l'acquéreur reprendra les obligations du vendeur, à moins qu'il ne préfère résilier la police existante à ses frais, risques et périls.

## Article 6

Les parties intéressées à la vente du bien immobilier déclarent et reconnaissent expressément que la vente ne diminue en rien les droits que le vendeur, maître de l'ouvrage, pourrait faire valoir ou invoquer vis-à-vis des entrepreneurs, fournisseurs et architectes à l'égard desquels il aurait pris un ou plusieurs engagements pour la construction des immeubles et leur complet parachèvement, ainsi que pour l'aménagement et l'équipement de l'ensemble résidentiel dont le bien vendu fait partie.

L'acquéreur ne pourra dès lors s'opposer, ni à l'achèvement des travaux de construction, ni à l'aménagement des jardins et des abords, ni à l'exécution des travaux de voirie et autres travaux d'équipement pour les services communs ou autres, et ne pourra en conséquence jamais prétendre à un quelconque dédommagement de ce chef.

## Article 7

Jusqu'au moment de la réception définitive des constructions ou, le cas échéant, des travaux qui constituent une partie de l'immeuble vendu, il est interdit à l'acquéreur, sauf s'il y a été expressément et préalablement autorisé par le vendeur, d'intervenir directement de quelque façon que ce soit auprès des entrepreneurs, fournisseurs et architectes visés à l'article 6 ci-dessus, du chef des travaux que ceux-ci exécutent pour le compte du vendeur.

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.

### III. Bestemming van het verkochte goed

#### Artikel 8

Het verkochte onroerende goed maakt deel uit van een 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 dranksluiterij, 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.

A cette fin, l'acquéreur donne mandat irrévocable au vendeur pour le représenter en cette matière en tout et pour tout et marque dès à présent et pour lors expressément son accord sur les décisions que le vendeur prendra en exécution du mandat à lui ainsi confié et avec conventions et marchés qu'il pourrait conclure le cas échéant.

A partir de la réception définitive, l'acquéreur du bien sera toutefois en droit d'invoquer le cas échéant, contre les entrepreneurs et architectes, les dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil touchant la responsabilité décennale des entrepreneurs et architectes, étant donné que, par la vente, il est subrogé au vendeur-maître de l'ouvrage.

### III. Destination du bien vendu

#### Article 8

L'immeuble vendu fait partie d'un ensemble de terrains entièrement ou partiellement lotis ou aménagés par le vendeur conformément à son objet social, en exécution d'un programme approuvé par la Société Nationale du Logement.

Le lotissement ou l'ensemble (la cité) ainsi loti ou aménagé a un caractère exclusivement résidentiel et est, en principe, destiné à être habité par des personnes qui remplissent les conditions requises pour acquérir ou louer un logement social.

### IV. Servitudes - Prescriptions urbanistiques et esthétiques

#### Article 9

Chacun des lots de l'ensemble dont question ci-dessus est grevé, l'un au profit de l'autre, des servitudes perpétuelles reprises ci-après, et ce, sans égard au fait que ces lots aient ou non été vendus ou qu'ils soient demeurés dans le patrimoine du vendeur pour être loué :

- a) les constructions sont en principe destinés à un usage exclusif d'habitat et doivent dès lors garder intact le caractère résidentiel qui leur a été donné à l'origine par le vendeur;
- b) le bien vendu ne peut en aucun cas être affecté, en tout ou en partie, ni à l'exploitation d'un débit de boissons, ni à celle d'un restaurant ou d'une auberge;
- c) toute activité contraire à cette destination, ou simplement de nature à porter atteinte au caractère résidentiel des constructions en particulier et de la cité en général, est dès lors interdite dans le bien vendu;
- d) aucune modification, pour laquelle l'accord ou l'autorisation des services compétents en matière d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire sont requis, ne peut dès lors être apportée ni aux constructions ni au terrain y attenante et autres dépendances existantes, ni à l'aménagement et aux plantations de la partie de jardin située entre ces bâtiments et la voie publique, à moins que ceci ne se fasse suivant les plans et prescriptions approuvés par écrit par le vendeur établis pour l'ensemble de la cité ou du lotissement, par un architecte désigné par lui.

Il est en outre interdit d'installer ou de laisser installer sur les constructions ou sur toute autre partie du bien vendu, une antenne de radio ou de T.V. visible de l'extérieur, à moins que ceci ne soit expressément autorisé par le vendeur, à défaut de toute possibilité de raccordement à une antenne collective ou à un réseau commercial de distribution.

Ten einde de bewoners van de wijk in de mogelijkheid te stellen aan te sluiten op een gemeenschappelijke radio- en 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 reclametekens, 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, wegetjes 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 burens.

#### 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 erfidenstbaarheden, van stedenbouwkundige en esthetische aard, te eerbiedigen;
- b) de andere ten laste van het verkochte goed gevestigde erfidenstbaarheden te eerbiedigen, onder meer diegenen welke betrekking hebben op waterleidingen, riolen, telefoon, energieleidingen, televisie- en radio-distributie en andere soortgelijke diensten;

Afin d'assurer aux habitants de l'ensemble résidentiel, dans les meilleures conditions, une bonne réception des émissions de radio et de T.V., le vendeur fera lui-même, dans la mesure du possible et pour autant que de besoin, le nécessaire pour équiper le complexe résidentiel des installations communes requises, ou d'en assurer le raccordement à un réseau de distribution exploité par des tiers, et ce moyennant paiement par l'acquéreur - ou par le locataire lorsqu'il s'agit de logements loués - d'une quote-part proportionnelle des frais d'aménagement, d'entretien et de fonctionnement y relatives.

- e) il est interdit de placer sur un ou dans le bien vendu, à un quelconque endroit visible de l'extérieur, un signal ou panneau publicitaire, enseigne ou affiche de nature à perturber le caractère résidentiel de l'ensemble ou susceptible de nuire à la bonne entente entre les habitants de l'ensemble résidentiel.

#### Article 10

Il est en outre interdit aux acquéreurs, sans autorisation expresse du vendeur :

- a) de repeindre une quelconque surface extérieure en un autre ton que celui de la peinture appliquée à l'origine par le vendeur ou autorisée ou prescrite par lui;
- b) de déplacer ou de transformer les portillons ou de les peindre en un autre ton;
- c) d'enlever, de trouser ou de modifier d'aucune manière les clôtures existantes;
- d) de planter quoi que ce soit dans les zones de recul à front de rue ou dans leurs retours latéraux, jusqu'à l'alignement arrière des constructions lorsque lesdites zones de recul ne sont pas clôturées entre parcelles contiguës;
- e) de tracer dans la zone de recul des sentiers, allées ou passages autres que la venelle d'accès ou les couloirs établis par l'auteur du projet ou d'y cultiver des fleurs lorsque les jardins ne sont pas clôturés latéralement entre parcelles contiguës;
- f) de modifier d'aucune façon le tracé, les dispositions ainsi que la largeur des venelles ou couloirs d'accès ou d'y planter des arbres, arbrisseaux ou plantes d'ornement;
- g) d'enlever ou de transplanter des arbres ou arbustes dans les jardins et jardinets;
- h) de poser tout acte de nature à créer des troubles anormaux de voisinage et de nuire à l'atmosphère de calme et de repos qui doit régner dans un quartier résidentiel.

Dans ces conditions, il leur est interdit de tenir des animaux autres qu'animaux domestiques non dangereux et à condition qu'il n'en résulte aucun trouble anormal pour les voisins.

#### Article 11

Les acquéreurs s'engagent dès à présent et pour lors, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit éventuels :

- a) à respecter les servitudes d'ordre urbanistique et esthétique reprises ci-dessus;
- b) à respecter les autres servitudes établies à charge du bien vendu, notamment celles qui concernent les conduites d'eau, les égouts, les conduites d'énergie, les câbles de raccordement au téléphone, à la radio, à la télédistribution et autres services semblables;



- 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 werke nte 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 straakant 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 utbanistische 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 hypotheeken genomen tot waarborg van de leningen bij het verkrijgen 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<sup>o</sup> hieronder.

In geval van onverlijden 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, en er uitsluitend de leden van hun gezin te huisesten. Andere personen al dan niet familieleden of verwanten, mogen gehuisvest worden indien zulks gebeurt met de voorafgaande toestemming van de verkoper en de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

- c) à effectuer les travaux d'entretien et de peinture des façades extérieures, décidés par la société vendeuse, selon ses directives, sous sa surveillance et aux époques prescrites par elle, ou à laisser exécuter ces travaux par les soins de la société vendeuse elle-même après mise en demeure par simple lettre recommandée à la poste restée sans suite pendant quinze jours;
- d) à laisser effectuer, exclusivement par les soins et selon les décisions de la société vendeuse, la taille et l'entretien périodique des haies de clôture entourant le bien ainsi que les arbres, arbrisseaux, buissons et pelouses dans les zones de recul à front de rue ou dans leurs retours latéraux, le tout aux frais de l'acquéreur.

#### Article 12

Les acquéreurs renoncent expressément et à jamais au droit de faire abattre ou élaguer des arbres, baliveaux ou arbustes plantés dans les zones de recul ou sur les limites de celles-ci et du domaine public, ou encore sur la limite des propriétés contiguës ou qui se trouveraient sur le terrain d'autrui (de tiers, de la société vendeuse, de la commune ou de l'Etat) à moins de deux mètres du bien acquis, attendu que les plantations existantes ou créées dans la cité, la conception architectonique de l'ensemble, l'implantation des bâtiments et leur aspect extérieur, le ton des peintures et matériaux utilisés constituent par définition et destination une double servitude urbanistique et esthétique, imposée dans l'intérêt général comme protection et embellissement du milieu et de l'environnement.

#### V. Clause de non-aliénation - Engagement d'occupation personnelle

#### Article 13

Durant un délai de 20 ans à partir de la date de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur se dénie tout droit de vendre ou de louer, en tout en partie, le bien vendu, de le grever des droits réels ou de le mettre d'une quelconque façon à la disposition de tiers, qu'ils soient ou non membres de la famille ou parents, sans l'autorisation expresse et écrite du vendeur agissant avec l'accord de la Société Nationale du Logement.

Il leur est dès lors interdit pendant la même période d'hypothéquer le bien, si ce n'est avec l'accord et aux conditions fixées par le vendeur et par la Société Nationale du Logement. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux hypothèques prises en garantie des prêts contractés lors de la passation de l'acte de vente et destinés exclusivement au financement de l'achat du bien en cause et cela sans préjudice aux dispositions de l'article 15, 1<sup>o</sup> ci-dessous.

En cas de décès de l'un des époux, l'époux survivant et les ayants-droit du défunt restent tenus de respecter l'engagement pris.

#### Article 14

Les acquéreurs s'engagent en outre, *chacun séparément, personnellement et solidairement* à habiter eux-mêmes le bien acquis comme résidence fixe et ce pendant la même période de 20 ans, d'y élire domicile, et de n'y loger uniquement les membres de leur ménage. D'autres personnes, qu'elles soient ou non des membres de la famille ou des parents, peuvent y être logées, moyennant l'accord préalable du vendeur et de la Société Nationale du Logement.

## Artikel 15

Ten einde de bij bovenvermelde artikelen 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 dat 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.

## VI. Niet-naleving van de contractuele bepalingen - Strafmaatregelen

## Artikel 16

Aangezien de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen, vervat in onderhavig bestek NM/V.82 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.82 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 artikelen 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, waardoorde verkoop « ab initio » vernietigd wordt en het bedoeld goed geacht wordt nooit het patrimonium van de verkoper te hebben verlaten.

## Article 15

Afin de pouvoir respecter dans tous les cas les engagements souscrits par les articles ci-dessus, les acquéreurs prennent vis-à-vis du vendeur les engagements formels suivants, auxquels ils obligent également leurs héritiers :

1. de payer régulièrement, tant en capital qu'en intérêts, les dettes hypothécaires et autres, contractées en vue du paiement du prix d'achat, de l'embellissement ou de l'amélioration du bien ou pour toute autre raison et qui pourraient grever le bien, et ce, afin d'éviter toute saisie immobilière ou vente par exécution forcée;
2. en cas de liquidation de la communauté des biens par suite de dissolution du mariage par divorce ou par suite de séparation judiciaire des biens, ou au cas où, pour toute autre raison que le décès, il leur serait impossible de continuer à occuper le bien ensemble, de se conformer en tout, en ce qui concerne l'aliénation du bien, sa location ou sa mise à la disposition de tiers, aux dispositions qui seraient prises en la matière par le vendeur en application des clauses reprises sous le titre VI du présent cahier des charges.

## VI. Non-respect des clauses contractuelles - Sanctions

## Article 16

Etant donné que les clauses générales, charges et conditions contenues dans le présent SN/V.82 et les conditions spéciales mentionnées dans l'acte authentique de vente sont liées au caractère « intuitu personæ » qui caractérise la vente d'une habitation sociale dans le chef des acquéreurs, il est indispensable que le vendeur dispose en tout temps de la possibilité de sanctionner effectivement les infractions :

a) Pendant un délai de 5 ans, prenant cours au lendemain de la date de l'acte authentique du bien, le vendeur pourra dès lors faire usage de la faculté de réméré.

b) Pendant un délai de 20 ans, prenant cours à la même date, le vendeur aura en outre la possibilité, sans préjudice des autres moyens contractuels dont il dispose, de faire annuler la vente de plein droit - et ce, sans mise en demeure préalable - en cas de non-respect par les acquéreurs de l'une ou l'autre prescription, clause ou condition contenue dans le présent cahier des charges SN/V.75 ou dans l'acte authentique de vente.

c) En outre, le vendeur jouit à l'égard des acquéreurs, sans limitation de délai et dans toutes circonstances, d'un droit de préemption qui peut être exercé indépendamment de toute sanction contractuelle qui serait prise au cas où il serait procédé à la revente avant l'expiration des délais dont question ci-dessous.

## A. Faculté de réméré

## Article 17

Pendant un délai de 5 ans à partir de la date de l'acte de vente du bien, le vendeur dispose, en vertu des articles 1659 et suivants du Code civil, du droit de reprendre le bien vendu dans son patrimoine et ce par application de la faculté de réméré par laquelle la vente est annulée « ab initio » et le bien en cause est considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine du vendeur.

*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. naar een toestand evolueren die het hen onmogelijk of quasi onmogelijk maakt het verworven goed :
  - samen verder te bewonen afgezien dan van het geval dat één van beide echtgenoten zou overlijden;
  - 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 voor 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 twingig 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 strafbepaling 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 erfdiensbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.

*Article 18*

Le vendeur s'engage à ne faire usage de son droit de réméré qu'au cas où il apparaîtrait que les acquéreurs :

1. négligent de respecter les engagements pris par eux tant à titre personnel que solidairement;
2. évoluent vers une situation telle qu'il leur est impossible ou quasi impossible :
  - de continuer à occuper ensemble le bien acquis, abstraction faite du cas de décès de l'un, des deux époux;
  - d'en conserver la propriété.

Le vendeur se réserve le droit, en accord avec la Société Nationale du Logement, de juger souverainement de l'opportunité de faire usage de son droit de réméré.

Le droit de réméré peut également être exercé à l'encontre des personnes qui auraient acquis l'immeuble avant l'expiration du délai prescrit, soit de gré à gré, soit en vente publique, tant en vente volontaire que forcée, et ce, pendant la période qui reste à courir pour achever le délai de 5 ans.

*Article 19*

Le droit de réméré peut également être exercé à l'encontre des personnes qui auraient acquis l'immeuble avant les acquéreurs sans qu'il y ait, en ce cas, infraction spécifique aux engagements pris ou aux clauses d'interdiction contractuelles.

**B. Annulation de la vente - Condition résolutoire - Paiement d'un supplément de prix à titre de dédommagement**

*Article 20*

En cas de non-exécution ou de non-respect par les acquéreurs de l'une ou l'autre prescription, clause ou condition reprise dans le présent cahier des charges ou dans l'acte authentique de vente, la vente pourra, sans préjudice des autres moyens contractuels de droit dont dispose le vendeur, être annulée de plein droit, et ce sans mise en demeure préalable.

Le droit d'invoquer la condition résolutoire est réservée au vendeur pendant un délai de 20 ans à partir du lendemain de la date de la passation de l'acte authentique de vente, sauf en ce qui concerne les infractions à son droit de préemption, pour lesquelles sont roit d'invoquer la solution résolutoire n'est pas limité dans le temps.

*Article 21*

Dans les mêmes circonstances que celles prévues à l'article 20 ci-dessus, le vendeur aura en outre le droit, durant la même période, pour autant qu'il ne désire ou ne puisse plus faire usage de son droit de réméré ou ne désire invoquer l'annulation de la vente, d'exiger le paiement immédiat, à titre de dommages-intérêts, d'une somme égale en principe à minimum 25 % et maximum 100 % du prix de vente initial, selon la valeur du bien telle qu'elle sera fixée au moment de l'application de la sanction sur la base d'une estimation établie par le Receveur de l'Enregistrement à la requête du vendeur, et ce, sans préjudice au droit pour le vendeur et pour les autres propriétaires de l'ensemble résidentiel d'exiger le respect des servitudes existantes et de faire rétablir le bien dans son état primitif.

## 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 penalísaties, 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 intrumenterende notaris in het openbaar de vraag gesteld worden of de oorspronkelijke verkoper zijn recht van voorkoop wil uitoefenen voor e laatst geboden prijs.

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

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

## VIII. Droit de préemption - Modalités d'exécution

## Article 22

En outre, le vendeur pourra, en tout temps et sans limitation de durée et sans préjudice aux autres pénalités contractuelles, exercer un droit de préemption au cas où le bien en cause serait, pour quelque motif que ce soit, vendu de gré à gré ou publiquement par les acquéreurs actuels ou leurs héritiers. Ce droit de préemption est réservé au vendeur afin de lui donner la possibilité de maintenir dans le secteur du logement social l'habitation construite avec l'aide financière de la collectivité.

L'exercice de ce droit, n'étant pas réglée par le Code civil, devra se faire sur la base des dispositions contractuelles suivantes :

## A. En cas de vente de gré à gré :

a) Les acquéreurs ne peuvent vendre le bien immobilier de gré à gré à un tiers sans avoir préalablement donné au vendeur l'occasion d'exercer son droit de préemption.

A cette fin, ils lui feront connaître, par lettre recommandée, le prix et les conditions auxquelles ils sont disposés à vendre leur bien. Cet avis tient lieu d'offre de vente.

b) Le vendeur dispose d'un délai de 30 jours ouvrables - à partir de la date du dépôt à la poste de la lettre d'avis - pour notifier son acceptation éventuelle de l'offre à l'acquéreur initial intéressé, par lettre recommandée.

Cette notification a pour conséquence, conformément à l'article 1583 du Code civil, que la vente est parfaite entre les parties dès que l'acceptation du vendeur est parvenue à l'acquéreur initial.

c) Si le vendeur n'accepte pas l'offre de vente dans le délai requis, l'acquéreur initial ne peut vendre le bien immobilier à un prix inférieur ou à des conditions plus avantageuses à un tiers sans autorisation expresse et préalable au vendeur.

Si, après un délai d'un an après l'offre de vente, le bien n'est pas vendu à un tiers, l'acquéreur initial devra, en cas de vente éventuelle, faire une nouvelle offre à la société venderesse.

Le vendeur (nommé acquéreur dans l'acte auquel est joint le présent cahier des charges) doit, dans un délai d'un mois après l'enregistrement, envoyer à la société venderesse, par lettre recommandée, une attestation délivrée par le notaire qui a passé l'acte, attestation dans laquelle seront mentionnés le prix et les conditions de la vente.

## B. Vente publique

a) En cas de vente publique, le vendeur est tenu d'aviser le vendeur initial au moins quinze jours à l'avance du lieu, jour et heure de la vente.

b) A la fin des enchères et avant l'adjudication, le notaire instrumentant posera publiquement la question si le vendeur initial désire exercer son droit de préemption pour le montant de la dernière offre.

c) En cas de réponse négative, de silence ou d'absence du vendeur initial, la vente est poursuivie.

d) Au cas où le bien est à nouveau remis en vente publique à la suite de l'exercice de la faculté de surenchère, le même avis que celui prévu au point a) ci-dessus doit être signifié huit jours à l'avance au vendeur initial et la même question que celle prévue au point b) ci-dessus doit être posée en public avant l'adjudication définitive.

### 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 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.

### 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 tendienste gesteld van de eigenaars van goederen welke van de vennootschap voortkomen of van

### C. Subrogation et dédommagement

En cas de vente de gré à gré ou de vente publique, en méconnaissance du droit de préemption du vendeur initial - ou sans son autorisation expresse - celui-ci a le droit, soit d'être subrogé à l'acheteur, soit de réclamer du propriétaire vendeur un dédommagement s'élevant à 25 % du prix de vente.

En ce qui concerne la subrogation, le recours doit être introduit et contre le vendeur (acquéreur initial) et contre le nouvel acquéreur, et ce recours ne sera recevable qu'après inscription en marge de la transcription de l'acte contesté et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix que celui-ci a payé.

Il n'est tenu qu'aux obligations qui découlent pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et aux charges que cet acquéreur a accepté, pour autant que ces charges soient inscrites ou transcrites avant l'inscription de son recours.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent, en cas de vente publique, par trois mois à dater de l'adjudication et, en cas de vente de gré à gré, par trois mois à dater de la notification de cette vente au vendeur initial, si une telle notification a été faite et, dans le cas contraire, par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

### VIII. Divers

#### Article 23

Les acquéreurs s'engagent à assurer le bien acquis pour sa valeur totale de remplacement contre l'incendie, la foudre et les explosions ainsi que contre le recours des voisins, auprès d'une compagnie d'assurances belges ou établie en Belgique, à payer régulièrement les primes et à faire adapter régulièrement le capital assuré.

#### Article 24

Si des travaux nouveaux de pavages, trottoirs, clôtures, canalisations, etc... sont jugés nécessaires par le vendeur, les acquéreurs devront supporter une part proportionnelle du coût de ces travaux.

Les différends qui pourraient surgir à ce sujet seront soumis en premier lieu à l'appréciation de la Société Nationale du Logement.

Dans le cas où il ne pourrait être résolu à l'amiable, le litige sera tranché par les tribunaux compétents en la matière.

#### Article 25

Les acquéreurs seront éventuellement tenus de payer annuellement, aux époques à fixer par le vendeur, leur part proportionnelle dans les dépenses occasionnées par ou se rapportant directement ou indirectement à l'établissement, la gestion, l'entretien des services communs existants ou à créer ainsi qu'à l'établissement, la gestion et l'entretien des parties, existantes ou à créer, destinées à l'usage commun des propriétaires de biens provenant de la société ou des locataires de biens restant propriété de ladite société et sis dans la même localité, sans qu'il soit pour cela nécessaire qu'ils fassent

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, wegën, sociale gebouwen, T.V.- en radio-distributie-antennes of -netten, enz..., enz...

Deze opsomming is louterexemplatief.

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 fr. 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 fr. (eventueel verhoogd zoals hierboven bepaald) bij de verkoper op naam van de nieuwe koper renteloos gedeponneerd 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 en 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 aan 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 geranschikt werd onder de minuten van notaris ... te ... geregistreerd onder nr. ... en overgeschreven werd op het Hypotheekkantoor te ..., boekdeel ..., blz. ...;
- ofwel als bijlage gevoegd is bij de akte en waarvan het integrerend deel uitmaakt, betreffende de verkoop door dezelfde verkoper van het goed (huis ...) gelegen ..., en die verleden werd op datum van ... vóór notaris ..., te ..., geregistreerd onder nr. ... te ..., en overgeschreven in het ... kantoor der hypotheeken te ... onder ..., boekdeel ..., blz. ...

partie de la même cité, tels que parcs, piétonniers, plantations, pelouses, voiries, immeubles sociaux, antennes ou réseaux de distribution de T.V. et de radio, etc... etc...

Cette énumération est purement exemplative.

La part proportionnelle dont il est question au précédent alinéa sera payée par les acquéreurs au vendeur dans un délai d'un mois après y avoir été invités.

Si l'invitation à payer est restée plus d'un mois sans suite, le montant dû peut, après mise en demeure signifiée par lettre recommandée, être majoré de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire, et ce, sans préjudice d'autres frais de poursuite.

En garantie du paiement régulier de leur part proportionnelle, les acquéreurs consigneront en outre, entre les mains du vendeur, au moment de la passation de l'acte authentique, une somme de 2.500 F, non rémunératoire d'intérêts.

Cette somme peut, suivant la hausse de l'indice des prix à la consommation du Royaume, être portée à un montant correspondant à la quote-part annuelle proportionnelle à payer par l'acquéreur. En outre, en cas de vente ultérieure pour quelque raison que ce soit, cette somme de 2.500 F (éventuellement majorée comme dit ci-dessus) restera déposée sans intérêt chez le vendeur au nom du nouvel acquéreur, et cela en vertu de la substitution, mais ce dernier remboursera ce montant à l'acquéreur précédent. La même règle sera appliquée « mutatis mutandis » pour tous les transferts ultérieurs de la propriété du bien.

#### Article 26

Dans le cas où, lors de la passation de l'acte authentique de vente, les travaux d'aménagement du quartier ou l'immeuble est situé, ne seraient pas terminés et que, du fait de la répartition des frais à résulter de leur achèvement, le coût réel du bien vendu dépasserait le prix de vente initialement fixé, les acquéreurs seront tenus de payer un supplément proportionnel dont le montant sera versé à la première réquisition du vendeur.

#### Article 27

Toutes les dispositions du présent cahier des charges sont applicables à toutes les ventes réalisées par la Société Nationale du Logement ou parses sociétés agréées pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les conditions spéciales de l'acte authentique de vente.

Un exemplaire du présent cahier général des charges sera remis après lecture aux acquéreurs lors de la passation de l'acte de vente et il sera mentionné dans l'acte authentique de vente que le cahier général des charges, qui en fait partie intégrante, est :

- ou bien classé parmi les minutes du notaire ..., à ..., enregistré sous le n° ... et inscrit au bureau des hypothèques de ..., volume ..., p...;
- ou bien annexé à l'acte dont il fait partie intégrante, relatif à la vente par le même vendeur du bien (maison ...), sis ... et qui a été passé le ... devant le notaire ..., à ..., enregistré sous le n° ..., à ... et inscrit au ... bureau des hypothèques à ..., sous le n° ..., volume ..., p. ...

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 dóór notaris ..., te ...

Si ce n'est pas le cas, le présent cahier des charges sera signé « ne varietur » par les parties et le notaire instrumentant, pour demeurer annexé à et faire partie intégrante de l'acte passé devant le notaire ... à ...

