



VERKOOPSOVEREENKOMST MET TOEPASSING VAN DE WET BREYNE

# WALCOURT 118

Appartement: \*\*\*

Berging: \*\*\*

Autostaanplaats : \*\*\*

# VERKOOPOVEREENKOMST MET TOEPASSING VAN DE WET-BREYNE

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

## ENERZIJDS

De besloten vennootschap **DELEERS RESIDENTIEEL**, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Borsbeeksebrug, 22 b7, met ondernemingsnummer 0797.113.039 RPR Antwerpen.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op 29 december 2022, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 januari nadien, onder nummer 23304644, en waarvan de statuten sedertdien niet werden gewijzigd

Hier vertegenwoordigd door \$, handelend ingevolge de volmacht opgenomen in de basisakte verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op 6 december 2023, en waarvan sprake hierna.

Hierna genoemd : « *de verkoper* » en/of « *de promotor* ».

Komt hierin tevens tussen:

citydev.brussels, in haar statuten de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest genoemd, afgekort de G.O.M.B. (RPR 0215.984.554), publiekrechtelijke instelling met maatschappelijke zetel in de Kruidtuinlaan 20, 1000 Brussel en waarvan de statuten werden goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 1999 (BS van 5 februari 2000), handelend in het kader van haar wettelijke opdracht die voortvloeit uit de ordonnantie van 20 mei 1999 (BS van 29 juli 1999). Deze operatie werd goedgekeurd door de raad van bestuur van citydev.brussels op 16 december 2022.

Hierna genoemd : « *citydev.brussels* » en/of « *GOMB* ».

**GOMB wordt hier vertegenwoordigd door Mevrouw/Mijnheer \*\*\* ingevolge een delegatie van bevoegdheden verleden door Me Vroninks Vincent, notaris te Elsene, op \*\*\* en ingevolge een samenwerkingsovereenkomst van \*\*\*.**

## EN ANDERZIJDS

De heer \*\*\* (nationaal nummer \*\*\*), geboren te \*\*\* op \*\*\*, en mevrouw \*\*\* (nationaal nummer \*\*\*), geboren te \*\*\* op \*\*\*, samen gedomicilieerd te \*\*\*.

Gehuwd \*\*\*/Wettelijk samenwonend/...

email: \*\*\*

gsm: \*\*\*

Hierna (samen) genoemd « *de koper* » en/of « *de kopers* », die zich persoonlijk en hoofdelijk verbinden, alsook hun erfgenamen en rechthebbenden op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die uit onderhavige overeenkomst voortvloeien.

## **VOORAFGAAND AAN DE VERKOOP, DIE HET VOORWERP UITMAAKT VAN DEZE OVEREENKOMST, ZETTEN DE PARTIJEN HET VOLGENDE UITEEN**

### 1° Identiteit van de eigenaar van het terrein en de constructies.

De verkoper is eigenaar van het hieronder beschreven terrein alsook van de daarop gebouwde of nog te bouwen constructies.

### 2° Plannen, bestek, stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning.

Het gebouw Walcourt 118 wordt opgericht conform de plannen opgesteld door AKT met kantoor te Rotterdam.

Het gebouw zal bestaan uit 23 appartementen, 29 bergingen, 2 parkeerplaatsen en 1 productieactiviteit, alsook de parkeerplaatsen die zich in de benedenverdieping bevinden van het gebouwencomplex waarvan het gebouw Walcourt 118 deel uitmaakt, die het voorwerp heeft uitgemaakt van de hieronder vermelde stedenbouwkundige vergunning, met dien verstande dat elk van deze goederen een afzonderlijke eigendom zal moeten vormen met als bijhorend gedeelte een aantal quotiteiten van de gemeenschappelijke delen.

Voornoemde plannen hebben het voorwerp uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op 30 augustus 2022 met referentie 01/PFD/1793088.

De uitvoeringsplannen werden opgemaakt op verantwoordelijkheid van de promotor die zich ertoe verbindt ze desgevallend te laten goedkeuren door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het gebouwencomplex waarvan het gebouw Walcourt 118 deel uitmaakt heeft het voorwerp uitgemaakt van een milieuvergunning, afgeleverd door Leefmilieu Brussel op 22 juni 2022 met referentie 1.795.369.

### 3° Basisakte, reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde.

-Het juridisch statuut van het onroerend goed is vastgelegd in 1) de hoofdbasisakte, het reglement van mede-eigendom en de statuten van het gebouw, opgesteld door Meester Vincent Vroninks, te Elsene, op 29 december 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2, op 19 januari nadien, onder formaliteit 49-T-19/01/2023-00624, en 2) in de basisakte van de Deelvereniging "Walcourt 118" en de basisakte van de Deelvereniging "Deleers Parking", met bijhorende reglementen van interne orde, opgesteld door Meester Vincent Vroninks, te Elsene, op 6 december 2023, neergelegd ter overschrijving. Overeenkomstig artikel 7, d van de wet van 9 juli 1971 (Wet Breyne) vermeld in artikel 23 van deze overeenkomst, werd een kopie van de plannen van het appartement, de kelders en de eventuele autostaanplaatsen waarvan hieronder sprake, van de stedenbouwkundige vergunning, van het bestek, van de statuten van het gebouw en het reglement van interne orde overhandigd aan de koper, die dit erkent.

### 4° Charter van het duurzame project Walcourt 118

Het gebouw Walcourt 118 sluit aan op de wil van de openbare actoren om een duurzaam voorbeeldgebouw tot stand te brengen, zowel op het vlak van bouwtechnieken en energiebesparingen als op het vlak van burgerparticipatie.

De woningen worden ontworpen volgens objectieven van duurzame ontwikkeling.

De koper erkent ingelicht te zijn geweest door de verkoper van het feit dat het gebouw Walcourt 118 de mogelijkheid biedt tot gezamenlijk samenleven en een actieve impliceert in de mede-eigendom (voorbeelden: gemeenschappelijke doorgangen, gemeenschapsruimte, ...). De koper van een woning in het gebouw Walcourt 118 verbindt zich ertoe deze duurzaamheidsdoelstellingen actief te ondersteunen, en verbindt zich ertoe het charter Walcourt 118, waarvan een kopie aan huidige verkoopovereenkomst gehecht zal blijven, te respecteren en deze op te leggen aan al zijn rechtsopvolgers.

In ditzelfde kader aanvaardt de koper de volgende voorwaarden:

### **1. Educatieve bezoeken**

De koper machtigt citydev.brussels, evenals de promotor, voor educatieve en didactische doeleinden om groepsbezoeken te organiseren aan de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes van gebouw Walcourt 118. citydev.brussels, noch de promotor zal in geen geval toegang hebben tot de privé-delen van het gebouwencomplex (in dit geval woningen).

De bezoeken worden georganiseerd in samenwerking met de syndicus, in overeenstemming met de bepalingen van het huishoudelijk reglement en kunnen plaatsvinden gedurende de eerste vijf jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

### **2. Overdracht van privatieve en gemeenschappelijke meterstanden voor statistische doeleinden**

citydev.brussels is door haar beheerscontract<sup>1</sup> onderworpen aan de verplichting tot het opmaken van statistische studies betreffende het energieverbruik van de goederen die het produceert.

Het verzamelen van geanonimiseerde gegevens die nodig zijn voor de uitvoering van deze onderzoeken met als doel het verbeteren van het energieverbruik, kan worden gedelegeerd aan onderaannemers in overeenstemming met de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonlijke gegevens.

Elke eigenaar of bewoner van een citydev.brussels-woning verbindt zich ertoe om, gedurende de eerste vijf jaar na de overdracht van de sleutels van zijn woning, op jaarbasis de gegevens van zijn privé-water-/elektriciteitsmeters over te dragen aan citydev.brussels of aan haar onderaannemer voor statistische doeleinden.

Elke eigenaar of bewoner van een citydev.brussels-woning aanvaardt dat de syndicus, gedurende de eerste vijf jaar na de overdracht van de sleutels van de woning, op jaarbasis de gegevens van de gemeenschappelijke water-/elektriciteitsmeters, alsook het verbruik van warmte geproduceerd door de centrale stookruimte voor verwarming en warm water voor elke woning, overmaakt aan citydev.brussels of aan zijn onderaannemer en dit voor statistische doeleinden.

De gegevens mogen niet worden doorgegeven aan andere organisaties of worden gebruikt voor marketingdoeleinden.

Deze gegevens worden geanonimiseerd en enkel verwerkt voor statistische doeleinden en mogen alleen worden verwerkt en gebruikt voor de specifieke doeleinden die zijn aangegeven in paragraaf 1 van deze clausule.

De gegevens worden maximaal een periode van 5 jaar bewaard, na afloop van de opnameperiode die voorzien is voor een periode van 5 jaar.

De persoon die de hem betreffende gegevens heeft doorgegeven, heeft recht op toegang tot alle verwerkte gegevens die op hem betrekking hebben en, indien nodig, op verbetering, verwijdering of

---

<sup>1</sup> Artikel 11 van het Beheerscontract tussen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en citydev.brussels getekend tussen partijen op 14 januari 2021.

blokkering ervan wanneer blijkt dat de verwerking ervan niet in overeenstemming is met de principes die in deze clausule zijn uiteengezet, in het bijzonder omdat deze gegevens onvolledig of onnauwkeurig zijn.

Bij doorverkoop van een woning vóór de eerste vijf jaar volgend op de overhandiging van de sleutels van de woning, gaat deze verplichting over op de nieuwe eigenaar of diens rechtsopvolgers.

### **3. Hulp aan kopers in het kader van duurzaamheid en beheersing van verbruik**

De promotor zal de mogelijkheid onderzoeken om een monitoringdienst aan te bieden aan de kopers, zodat zij hun eigen verbruik kunnen analyseren via een specifiek en beveiligd digitaal platform. Om dit platform te kunnen opzetten, stemt de koper ermee in dat de ontwikkelaar zijn gegevens over energie, elektriciteits- en waterverbruik en afvalproductie verzamelt en opslaat op een beveiligde server, zodat deze gegevens door de koper op het platform kunnen worden geraadpleegd.

De koper bevestigt kennis genomen te hebben van en akkoord te gaan met de inhoud van de Privacy Statement van Deleers Residentieel BV, waarvan een kopie aan deze overeenkomst is gehecht/te raadplegen is op [www.deleers.be](http://www.deleers.be). De koper die op hem betreffende gegevens heeft doorgegeven, heeft recht op toegang tot alle verwerkte gegevens die op hem betrekking hebben en, zo nodig, het recht om deze gegevens te laten corrigeren, wissen of afschermen wanneer blijkt dat de verwerking ervan niet in overeenstemming is met de in deze clausule neergelegde beginselen, met name omdat deze gegevens onvolledig of onnauwkeurig zijn.

Deze clausule kan worden losgekoppeld van de overeenkomst, zodat de koper zijn toestemming vrij, specifiek, geïnformeerd en ondubbelzinnig verleent.

Na een haalbaarheidsstudie behoudt de promotor zich het recht voor de monitoringsdienst niet aan te bieden of het project stop te zetten, indien te veel kopers geen toestemming geven tot de verwerking van hun verbruiksgegevens.

Aangezien het toezicht de koper in staat moet stellen zijn verbruik te vergelijken met het gemiddelde verbruik van het gebouw, zou een te gering aantal gegevens het project immers nutteloos maken voor de koper.

### **Tussenkomst van citydev.brussels – bijzondere verkoopvoorwaarden**

De verkochte goederen zijn geconventioneerde woningen, die gelegen zijn in een project waarvoor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via citydev.brussels subsidies toekent. De goederen worden verkocht tegen een prijs die lager ligt dan de kostprijs omdat deze kostprijs hoger ligt dan de maximale marktprijs in de betrokken wijk. Dat is de reden waarom het vastgoedproject waarvan sprake in deze overeenkomst een subsidie geniet van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van de stadsvernieuwingsopdracht toegekend aan de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door de ordonnantie van 20 mei 1999.

Artikel 5 van deze ordonnantie bepaalt immers het volgende: *“Binnen de perken van haar financiële mogelijkheden richt de GOMB inzake stadsvernieuwing woningen en gebouwen op met een ambachtelijke, commerciële, gemeenschappelijke of dienstverlenende functie die noodzakelijk is binnen een complex van woningen. Deze onroerende goederen moeten worden gebouwd in gebieden waar een tekort aan woningbouw vastgesteld wordt en die gekenmerkt zijn, hetzij door een sterk verval van het gebouwenpatrimonium, hetzij door de aanwezigheid van onbebouwde gronden die herverkaveld moeten worden of bouwrijp moeten worden gemaakt.”*

De toegangs-, bewonings-, verhuur- en wederverkoopvoorwaarden zijn opgenomen in hoofdstukken I (Definities) en III van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 (BS van 24 oktober 2013), zoals gewijzigd bij het besluit van 16 november 2023 (BS van 13 december 2023), en worden integraal weergegeven in deze overeenkomst (artikel 28). Als de koper die voorwaarden niet naleeft, kan hij sancties opgelegd krijgen overeenkomstig de regels in hoofdstuk V van bovengenoemd besluit, die ook volledig zijn opgenomen in deze verkoopovereenkomst (artikel 28).

Om de toepassing van de toegangsvoorwaarden te kunnen controleren, komt citydev.brussels tussen bij de ondertekening van deze verkoopovereenkomst en bij het verlijden van de authentieke verkoopakte.

### WORDT DE VOLGENDE VERKOOP OVEREENGEKOMEN

De verkoper verklaart te verkopen aan de koper, die aanvaardt, onder de rechtsvoorwaarden, voor vrij, zuiver en onbelast van om het even welke bevoorrechte of hypothecaire lasten, het hierna beschreven goed in oprichting :

#### BESCHRIJVING VAN HET GOED

##### GEMEENTE ANDERLECHT, zesde afdeling:

In een gebouw op en met grond, deel uitmakend van de hoofdvereniging genaamd “**RESIDENTIE DELEERS**”, in oprichting, gelegen te Anderlecht, aan de Walcourtstraat en de Biestebroekkaai, gekadastraerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie D nummers 325BP0000 en 320C P0000, met een oppervlakte van respectievelijk 2 hectare 6 are 38 centiare, en 54 are 86 centiare, voor een totaal van twee hectare eenenzestig are vierentwintig centiare (2ha 61a 24ca), en waarvan de algemeen gemeenschappelijke delen voorafgaandelijk werden geïdentificeerd onder partitienummer D 374 A P0000 voor een oppervlakte van twee hectare eenenzestig are vierentwintig centiare (2ha 61a 24ca), in de deelvereniging “**WALCOURT 118**”, met gereserveerd perceelsidentificatienummer **D 374 A P0007**;

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Het APPARTEMENT « *** »</b> gelegen op *** en omvattende : <ul style="list-style-type: none"> <li>-<u>in privatieve en exclusieve eigendom</u> :<br/>***;</li> <li>-<u>in privaatief en exclusief genot</u> :<br/>Een terras;</li> <li>-<u>in onverdeelde en gedwongen mede-eigendom</u> :<br/>\$ / achtduizendzevenhonderdenvijfde (\$/8.705de) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw Walcourt 118, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.<br/><b>Gereserveerde perceelsidentificatie : ***</b></li> </ul> </li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>De BERGING « *** »</b> gelegen op de \$kelderverdieping/\$vijfde verdieping/\$zesde verdieping/\$zevende verdieping en omvattende : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>in privatieve en exclusieve eigendom</u> :<br/>de kelder met deur ;</li> <li>- <u>in onverdeelde en gedwongen mede-eigendom</u> :</li> </ul> </li> </ul>  |

\$ / achtduizendzevenhonderdenvijfde (\$/8.705de) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw Walcourt 118, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**Gereserveerde Perceelsidentificatie : \*\*\***

in de deelvereniging "**DELEERS PARKING**", met gereserveerd perceelsidentificatienummer D 374 A P0002;

**De PARKING "\*\*\***, gelegen op de ondergrondse verdieping (-1), en omvattende:

- in privaatieve en exclusieve eigendom :

Een autostaanplaats ;

- in onverdeelde en gedwongen mede-eigendom :

\$/tweeduizendriehonderdachtennegentigste (\$/2.398ste) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw Deleers PARKING, evenals het voormeld aantal duizendsten in de tweeduizendriehonderdachtennegentig/ honderdduizendsten (2.398/100.000sten) van de deelvereniging "Deleers Parking" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**Gereserveerde Perceelsidentificatie : \*\*\***

Hierna genoemd: « **het verkochte goed/ de verkochte goederen** »

De koper erkent een plan van het verkochte goed ontvangen te hebben, alsook een kopie van de statuten van het gebouw waarvan hierboven sprake, en eist van de verkoper geen uitgebreidere beschrijving in deze overeenkomst.

Bij eventuele tegenstrijdigheden in de verschillende documenten aangaande dit project geldt volgende volgorde van prioriteit:

- de plannen van het verkochte goed;
- het lastenboek;
- de statuten van het gebouw, alsook het reglement van inwendige orde;
- de voorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning;

#### **ARTIKEL 1 – Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden**

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de gemene muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het goed.

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen bij zijn weten met geen erfdienstbaarheden belast zijn, met uitzondering van deze die voortvloeien uit de statuten van het gebouw, waarvan hiervoor sprake en onder meer die betreffende de gemeenschappelijke buizen en leidingen die in de ondergrond van de privaatieve kavels lopen.

De koper erkent uitdrukkelijk op de hoogte te zijn van deze bijzondere voorwaarden.

### **ARTIKEL 2 – Hypothecaire toestand**

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheke, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, geen maatregel van reorganisatie onder de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen, noch enig beslag is op voorschreven eigendom.

De promotor verklaart dat het goed bezwaard is met een hypothecaire volmacht.

### **ARTIKEL 3 – Statuten**

Het juridisch statuut van het gebouw is vastgesteld in de akten, opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, waarvan sprake hiervoor.

Het verkochte goed is onderworpen aan alle lasten en voorwaarden vermeld in de statuten van het gebouw en de reglementen van interne orde. De koper verbindt er zich toe dat zowel hijzelf als zijn rechthebbenden en huurders de bepalingen ervan zullen naleven en opnemen in alle akten, houdende overdracht van eigendom en genot. Hetzelfde geldt voor de beslissingen te nemen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

### **ARTIKEL 4 – Staat**

Het goed wordt verkocht:

- in zijn toekomstige staat van afwerking volgens de plannen, lastenboek en modaliteiten door partijen welgekend en goedgekeurd. De grondaandelen worden verkocht in hun huidige staat;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de grond als de ondergrond;
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

### **ARTIKEL 5 – Stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning**

De verkoper verklaart dat er een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning, waarvan hiervoor sprake, afgeleverd werden zijn voor het goed.

### **ARTIKEL 6 – Prijs**

De verkoop van het **appartement en/of kelder en/of autostaanplaats** wordt toegestaan en aanvaard voor de totale prijs van **\*\*\***.

De prijs voor het **appartement**, valt uiteen in:

**\*\*\* euro (\*\*\*)** voor de verkochte grondquotiteiten

**\*\*\* euro (\*\*\*)** voor de constructies

De prijs voor de **kelder** valt uiteen in:

**\*\*\* euro (\*\*\*)** voor de verkochte grondquotiteiten

**\*\*\* euro (\*\*\*)** voor de constructies



De prijs voor de **parking**, valt uiteen in :

\*\*\* euro (\*\*\*) voor de verkochte grondquotiteiten

\*\*\* euro (\*\*\*) voor de constructies

Kosten :

De koper verbindt zich ertoe de prijs van het terrein vermeerderd met de belasting over de toegevoegde waarde (BTW), de prijs van de constructies vermeerderd met de belasting over de toegevoegde waarde (BTW), de kosten van notariële akte, het aandeel in de kosten en honoraria die verband houden met de statuten van het gebouw dewelke begroot zijn op vijfhonderd euro (€ 500,00) btw niet-inbegrepen voor wat betreft een appartementen (kelder inbegrepen) en vijfenzeventig euro (€ 75,00) voor wat betreft een autostaanplaats, met inbegrip van **elke latere rechtzetting door de Belgische staat (Federale Overheidsdienst Financiën)**, waaronder elke rechtzetting in hoofde van de verkoper.

De kosten voor de aansluiting van het goed op de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit en telefoon) en riolering zijn niet begrepen in de verkoopprijs. Bij de ondertekening van de hier betrokken authentieke verkoopakte betaalt de koper deze privaatieve kosten, ter waarde van een forfaitair bedrag van vierduizend euro (€ 4.000,00) exclusief btw per appartement.

De erelonen voor de architect van de verkoper en voor de studiebureaus evenals de bouwtekeningen zijn begrepen in de verkoopprijs en kunnen geenszins het voorwerp uitmaken van een bijkomende facturering.

De verkoper verklaart het volgende aan de koper:

1. De verkoop van de grond en de constructies is onderworpen aan de btw.

De verkoper verklaart dat hij btw-plichtig is en dat zijn btw-nummer 0797.113.039 is.

De verkoper verklaart dat de constructies, die als nieuwbouw worden beschouwd voor de btw, nog niet werden gebruikt na de verbouwing en dat ze nog niet eerder werden ingekohierd voor de onroerende voorheffing.

De verschuldigde btw op de levering van het goed tegen het geldende tarief (momenteel 6 % in toepassing van Koninklijk Besluit nr. 20 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde, tabel A, rubriek XXXVI, zoals gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van 10 februari 2009 voor de woningen; de parkeerplaatsen en kelders zijn onderworpen aan een btw-tarief van 21 %) behoort, indien van toepassing, tot de lasten en uitgaven die de koper verschuldigd is.

De door de koper verschuldigde btw wordt berekend op de maatstaf van heffing conform artikels 26, 27, 28, 30 en 36 van het BTW-Wetboek, met name een waarde van \*\*\* euro (met name de bovenvermelde prijs van \*\*\* euro en het bedrag van \*\*\* euro als subsidie die rechtstreeks verband houdt met de prijs - zie verder).

Overeenkomstig artikel 26 van het BTW-wetboek wordt de door de verkoper van de gebouwen ontvangen subsidie, zijnde \*\*\*, in de maatstaf van heffing opgenomen als subsidie welke rechtstreeks verbonden is met de prijs.

De BTW op de subsidie zal worden gefactureerd bij de oplevering.

## ARTIKEL 7 – Betalingsmodaliteiten

De prijs dient betaald te worden op de volgende wijze:

a) Bij de ondertekening van deze verkoopovereenkomst wordt een waarborg van \*\*\* euro betaald (zijnde 5 % van de totale prijs vermeld in artikel 6, eerste alinea van deze overeenkomst) via een overschrijving van rekening \*\*\* (geopend op naam van \*\*\*) op rekening van notaris Bernard SACRÉ, rekeningnummer IBAN BE74 7340 1320 1507 met vermelding van referte « *BS/DELEERS/uw naam, voornaam en geboortedatum* », waarvan kwijting onder voorbehoud van inning.

b) Bij het verlijden van de authentieke verkoopakte:

1) de integrale betaling van de grondquoteit, na aftrek van de onder a) bedoelde waarborg, nl. \*\*\* euro;  
2) de waarde van het aandeel van de op die datum reeds opgetrokken constructies. De architect moet deze waarde goedgekeurd hebben bij attest te hechten aan de authentieke akte;

c) Het saldo naarmate de werken vorderen en dit op rekening van de promotor, zoals zal worden aangegeven op de facturen en op volgende wijze:

	Walcourt 118	
	Schijf	Cumul
1) na het beëindigen van de funderingswerken	10%	10%
2) na het beëindigen van de vloerplaat van het gelijkvloers verdiep (hoog -1)	10%	20%
3) na het beëindigen van de vloerplaat van het eerste verdiep (hoog +0)	10%	30%
4) na het beëindigen van de vloerplaat van het tweede verdiep (hoog +1)	10%	40%
5) na het beëindigen van de vloerplaat van het vierde verdiep (hoog +3)	10%	50%
6) na het water- en winddicht maken van het dak	10%	60%
7) na de plaatsing van de ramen	10%	70%
8) na het plaatsen van de ingebouwde leidingen	10%	80%
9) na het pleisteren van de muren en plafonds	10%	90%
10) na de voltooiing van het binnenschrijnwerk	5%	95%
11) bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen en de overdracht van de sleutels	5%	100%

De hiervoor vermelde betalingsschijven zullen het voorwerp uitmaken van facturen onderworpen aan de btw en zullen betaalbaar zijn **binnen de dertig dagen** volgend op de ontvangst van de factuur (de poststempel wordt geacht de dag van ontvangst te zijn). De laatste schijf is te betalen voor de overhandiging van de sleutels.

De betaling van de verschuldigde schijven betekent niet dat de koper de uitgevoerde werken op dat ogenblik goedkeurt. Enkel de opleveringsprocedures, zoals beschreven in artikel 13 en 14 hieronder, gelden als goedkeuring.

Overeenkomstig artikel 10 van de wet van 9 juli 1971, gewijzigd door de wet van 3 mei 1993, zullen de werkzaamheden waarvoor de verkoper van de gebouwen een betaling vraagt bij het verlijden van de authentieke verkoopakte, goedgekeurd zijn door de architect. Een kopie van deze goedkeuring zal bij de akte worden gevoegd. De hiervoor vermelde betalingsschijven kunnen elkaar overlappen naargelang de algemene vordering van de werken.

**d)** De btw op de subsidie zal gefactureerd worden bij de voorlopige oplevering.

De koper verbindt zich er onvoorwaardelijk toe om stipt voornoemde betalingen te doen.

Indien de koper de betaling van voornoemde betalingsschijven niet verricht binnen de dertig dagen na de vervaldatum, behoudt de verkoper zich het recht voor de werken stil te leggen bij eenvoudig per aangetekend schrijven toegestuurd bericht, en alle maatregelen van bewaring te nemen, op kosten van de koper, en dit onverminderd alle andere welkdanige rechten en vorderingen van de verkoper, nl. – bij wijze van voorbeeld – dagvaarding in nakoming van de opgenomen verbintenissen, ontbinding van de overeenkomst lastens de koper met schadevergoeding, enz.

Als deze overeenkomst wordt aangegaan door meerdere kopers zijn deze elk op zich hoofdelijk en ondeelbaar gebonden voor alle verbintenissen.

De koper mag het gekochte goed niet in bezit nemen, noch geheel of gedeeltelijk er enig gebruik van maken, noch het goed vervreemden of er enig zakelijk of persoonlijk recht op toekennen, alvorens de volledige koopprijs is betaald. Het ophalen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het uitvoeren van versieringswerken worden beschouwd als inbezitneming.

**Indien de koper voor het bouwproject een hypothecair krediet (lening of kredietopening) afsluit, verplicht hij zich een attest te bezorgen dat bevestigt dat zijn lening is toegestaan en beschikbaar is, en waarbij de bank de verbintenis aangaat om alle facturen rechtstreeks aan de verkoper te voldoen op voorlegging van de facturatie en dit tot de volledige opname van het krediet. De koper verbindt zich ertoe het attest te bezorgen ten laatste op de dag van de ondertekening van de authentieke akte.**

#### **ARTIKEL 8 – Prijsherziening**

De hierboven overeengekomen prijs is in geen geval vatbaar voor herziening.

#### **ARTIKEL 9 – Aanwijzing van een architect door de koper**

De koper mag zelf een architect aanwijzen die uitsluitend een controleopdracht zal vervullen. De erelonen van deze architect zijn ten laste van de koper. Indien de koper gebruik maakt van die mogelijkheid, moet hij erop toezien dat zijn architect aan de promotor, binnen de acht dagen volgend op het verzoek van deze laatste, zijn goedkeuring bezorgt betreffende de kostprijs van de op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte bestaande werken (zoals voorzien in het gewijzigde artikel 10, 3e lid, van de wet Breyne) en betreffende de latere betalingsschijven van de werken.

#### **ARTIKEL 10 – Aanvang van de werken en uitvoering/leveringsstermijn**

De werken werden aangevat op 2 november 2023.

De levering van de privatieve delen waardoor ze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen alsook van de gemeenschappelijke delen waardoor de normale bewoonbaarheid van de privatieve delen mogelijk is, zal gebeuren binnen de 535 werkdagen na de aanvang van de werken voor wat betreft de loten gelegen in lot VII / Residentie Walcourt 118 en 975 werkdagen voor wat betreft de loten gelegen in lot Parking. De verkoper doet tevens opmerken dat het fietsenlokaal van lot VII wel toegankelijk is, echter tijdelijk niet nuttig bruikbaar zal zijn, omdat de toegang met de fiets tot dit lokaal via de lift van T3 dient te gebeuren, echter dit laatste lot zal nog niet voltooid zijn bij de oplevering van lot VII (en men er aldus niet met de fiets kan geraken). De verkoper zal in de tussentijd voorzien in een tijdelijke parkeerplaats en fietsenstalling op of nabij de site.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal zou vormen voor de normale uitvoering van de verbintenissen van de verkoper van de gebouwen of waardoor hij zou gedwongen worden de werken tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld ongevallen, schade aan of in het gebouw, oorlogen en de gevolgen ervan, stakingen of lock-outs, gerechtelijke procedures, het ontdekken van bodemvervuiling, die niet vermeld is in de bestaande bodemonderzoeken,...).

De tijdelijke opschorting van de werken wegens overmacht veroorzaakt van rechtswege en zonder schadevergoeding de verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met een periode gelijk aan de duur van de opschorting vermeerderd met de tijdspanne die normalerwijze noodzakelijk is om de bouwwerken weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de werken op bevel of door toedoen van de koper wordt onderbroken voor een periode van minstens 22 werkdagen, moet aan de verkoper van de gebouwen een voorschot op de lopende schijf worden betaald ten belope van de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

De verkoper van de gebouwen heeft het recht een schadeloosstelling te vorderen, waarvan het bedrag in onderling overleg wordt vastgesteld, voor de door de koper bevolen of veroorzaakte onderbrekingen die niet te wijten zijn aan slechte weersomstandigheden en die niet in de opdracht vermeld zijn, die zich in de contractueel vastgelegde leveringstermijn voordoen en in hun geheel 1/20<sup>ste</sup> van deze termijn en minstens 10 werkdagen overschrijden. Hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband lopende besprekingen om de overeenkomst niet verder te zetten.

Worden niet als werkdagen beschouwd, de dagen waarop ongunstige weersomstandigheden het werk onmogelijk maken. Als leidraad worden de tabellen van het KMI genomen, waarbij dagen met meer dan 4 uur regen, vorst om 7h 's morgens en windsnelheden boven de 16 m/s als een niet-werkdag worden beschouwd. Bovendien worden volgende dagen ook beschouwd als niet werkbaar: zaterdagen, zondagen, de wettelijke feestdagen, de betaalde jaarlijkse vakantiedagen en de compensatieverlofdagen van de bouwsector.

Onverminderd artikel 20 betreffende de wijziging van werken behoudt de verkoper van de gebouwen zich het recht voor een verlenging te vragen van de oorspronkelijk vooropgestelde termijn indien de koper bijkomende werken bestelt. Deze verlenging moet het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk document ondertekend door de promotor en de koper.

Naast bovenstaande vermelding van de uitvoeringstermijn verbindt de promotor zich ertoe de koper te verwittigen wanneer, volgens de vordering van de werf, nog 3 maanden te gaan zijn vóór de

voorlopige oplevering. Op die manier kan de koper zich zo goed mogelijk organiseren. De koper dient er rekening mee te houden dat deze kennisgeving slechts ter informatie zal worden gegeven, aangezien er zich nog onvoorziene gebeurtenissen kunnen voordoen in de periode van drie maanden voorafgaand aan de voorlopige oplevering. Alleen de hierboven aan het begin van dit artikel vermelde tijdslimiet is contractueel.

#### **ARTIKEL 11 – Bestek**

De bouwwerken worden volgens de regels van de kunst uitgevoerd onder toezicht van de architect van de promotor en overeenkomstig de bijgevoegde plannen en het bijgevoegde bestek.

Hoewel de koper niet geacht is de onderaannemers en andere medecontractanten van de promotor te kennen, wordt hier toch aangestipt dat de bovenvermelde bescheiden een synthesesnota vormen van de contractuele documenten tussen de promotor en het algemeen bouwbedrijf dat door hem werd belast met het grootste deel van de bouwwerken, op basis van het volledige bestek dat de in de voorafgaande uiteenzetting vermelde architect opmaakte.

De promotor mag, met het akkoord van de architecten belast met de opvolging van de uitvoering van het project, wijzigingen aanbrengen aan het bijgevoegde bestek om de technieken te verbeteren en/of het comfort van de mede-eigenaars te verhogen. Dat geldt eveneens voor bepaalde wijzigingen inzake de te gebruiken materialen, voor zover de kwaliteit ervan evenwaardig is met die gespecificeerd in het bestek.

De promotor verbindt zich ertoe uitsluitend aannemers in te schakelen die overeenkomstig de wet over de nodige kwalificaties beschikken, voor de uitvoering van de betrokken werken.

#### **ARTIKEL 12 – Verwijlvergoedingen**

Indien de levering/uitvoering van de werken, bedoeld in het 2e lid van artikel 10, vertraging oploopt die te wijten is aan de promotor, moet de promotor als forfaitaire schadevergoeding **1,10 per 10.000** van de totale verkoopprijs (btw, registratierechten en andere kosten inbegrepen) per kalenderdag vertraging aan de koper betalen. Deze schadevergoeding komt overeen met de normale huurprijs (**4,00 % per jaar**) die de koper zou kunnen ontvangen bij de verhuur van het appartement inclusief de kelder en parkeerplaats.

In voorkomend geval is de forfaitaire schadevergoeding evenwel slechts verschuldigd voor de periode volgend op de ingebrekestelling die de koper bij aangetekend schrijven aan de promotor heeft gestuurd.

De uitnodiging om over te gaan tot de voorlopige oplevering, volgens de voorwaarden voorzien in volgend artikel, maakt een einde aan de periode waarvoor een schadevergoeding verschuldigd is.

#### **ARTIKEL 13 – Voorlopige oplevering**

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de koper voor de hem geleverde werken. Ze sluit ieder verhaal van de koper uit voor zichtbare gebreken, op voorwaarde evenwel dat de staat van de bouwwerken tijdens de waarborgtermijn niet verslecht.

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten de werken in hun geheel voltooid zijn en het goed moet zich in een toestand bevinden die zich leent tot het bestemd gebruik. Onvolkomenheden die bij de voorlopige oplevering worden vastgesteld, moeten binnen de kortst mogelijke termijn worden

hersteld. Deze termijnen zullen bepaald worden, punt per punt, in het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

De in artikel 19 bedoelde tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

#### *1) Voorlopige oplevering van de privatieve delen*

Vooraleer over te gaan tot de voorlopige oplevering, kan een vooroplevering in aanwezigheid van de koper georganiseerd te worden. Eventuele opmerkingen, door alle partijen erkend, worden opgenomen in een proces-verbaal dat moet worden ondertekend. Behalve in uitzonderlijke gevallen kan er enkel een voorlopige oplevering van het appartement georganiseerd worden nadat alle punten van de vooroplevering weggewerkt werden.

De voorlopige oplevering van de privatieve delen waarop deze overeenkomst betrekking heeft, moet op tegenspraak gebeuren tussen de promotor en de koper. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering van het appartement, de berging en in voorkomend geval van de autostaanplaats.

De promotor vraagt deze voorlopige oplevering schriftelijk aan. Hij verzoekt de koper bij een ter post aangetekend schrijven om binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de datum van verzending van zijn verzoek over te gaan tot de voorlopige oplevering.

Behalve bewijs van het tegendeel, worden de werken geacht klaar te zijn om voorlopig te worden opgeleverd op de datum van voltooiing die de promotor in zijn verzoek tot oplevering aangaf.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering moet bij een ter post aangetekend en een met redenen omkleed schrijven aan de promotor worden betekend vóór het verstrijken van de hierboven bepaalde termijn van vijftien dagen.

Een eventuele weigering van de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden, moet bij een ter post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de promotor worden betekend binnen de acht dagen na de datum van de voorlopige oplevering.

Indien de met redenen omklede weigering om tot de oplevering over te gaan of om de oplevering te aanvaarden aan de promotor werd betekend, kan de promotor ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne - zo niet, gerechtelijk - de aanwijzing van een deskundige vragen die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten van de herstellingswerken moet bepalen.

**Indien de koper, behalve bewijs van het tegendeel, het goed vóór de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.**

De inbezitname geldt als voorlopige oplevering. Indien de koper werken doet uitvoeren (onder meer decoratiewerken) in de privatieve delen door andere bouwvakbedrijven dan die gekozen door de promotor of zonder uitdrukkelijk akkoord van de promotor, geldt dat als ingebruikname van het goed.

Indien de koper geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de promotor en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de promotor hem daartoe aan bij deurwaardersexploot op kosten van de koper. De koper wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, indien hij binnen de vijftien dagen na deze aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij deurwaardersexploot bepaalde datum.

#### Controle van het wegwerken van de opmerkingen:

Zodra alle opmerkingen van de voorlopige oplevering weggewerkt zijn, ondertekent de koper of zijn mandataris een proces-verbaal van de controle van het wegwerken van deze opmerkingen. Het opduiken van verborgen gebreken na de voorlopige oplevering, die gedekt zijn door de waarborg die loopt tot de definitieve oplevering of door de tienjarige waarborg, vormt geen geldige reden voor het niet-ondertekenen van het betrokken proces-verbaal.

#### *2) Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen*

##### Aanwijzing van de syndicus

De eerste algemene vergadering van mede-eigenaars komt samen wanneer ten minste zestig percent (60 %) van het gebouw Walcourt 118 verkocht is bij notariële akte. Indien de werken het stadium van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen bereiken vooraleer zestig percent (60 %) van het gebouw Walcourt 118 verkocht is, wordt een buitengewone algemene vergadering georganiseerd, 60 dagen vóór de geplande datum van voorlopige oplevering. Deze vergadering zal een syndicus aanwijzen die de oplevering van de gemeenschappelijke delen op zich zal nemen.

Teneinde een syndicus te kunnen verkiezen op de eerste algemene vergadering bezorgt de promotor de algemene vergadering een vergelijkend schema (met cijfers) in de twee gewesttalen van drie kandidaturen van tweetalige (Frans-Nederlands) syndici. De kandidaten moeten professionele syndici zijn erkend door het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV). Deze kandidaten moeten functioneel onafhankelijk zijn van elkaar. De mede-eigenaars mogen ook een andere kandidatuur voorstellen. Tijdens deze eerste algemene of buitengewone algemene vergadering moet verplicht een syndicus worden verkozen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen moet op tegenspraak gebeuren tussen de promotor en de betrokken syndicus, aangewezen door de eerste algemene of buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars. De syndicus kan zich op kosten van de mede-eigendom voor die gelegenheid laten bijstaan door minstens één door de algemene of buitengewone algemene vergadering gekozen onafhankelijke deskundige. De architect van het gebouw zal eveneens aanwezig zijn. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wordt schriftelijk gevraagd door de promotor, die de betrokken syndicus bij een ter post aangetekend schrijven verzoekt tot die voorlopige oplevering over te gaan binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de datum van verzending van dit verzoek. De promotor nodigt de Architect uit per gewone brief of per email.

Behalve bewijs van het tegendeel, worden de werken geacht klaar te zijn om voorlopig te worden opgeleverd op de datum van voltooiing die de promotor in het verzoek tot oplevering aangaf.

Een eventuele weigering van de mandatarissen van de mede-eigendom om over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, moet bij een ter post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de promotor worden betekend vóór het verstrijken van de hierboven bepaalde termijn van vijftien dagen.

Een eventuele weigering van de mandatarissen van de mede-eigendom om de oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden, moet bij een ter post aangetekend en een met redenen omkleed schrijven aan de promotor worden betekend binnen de acht dagen na de datum van de voorlopige oplevering.

Indien de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of om de voorlopige oplevering te aanvaarden aan de promotor werd betekend, kan de promotor ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne – zo niet, gerechtelijk - de aanwijzing van een deskundige vragen die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kostprijs van de herstellingswerken moet bepalen.

Indien de aanwezigheid van een van de mede-eigenaars vereist is voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en deze persoon verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de promotor hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist de rechtbank over de oplevering wat die in gebreke blijvende mede-eigenaar betreft.

Indien de betrokken syndicus geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de promotor en niet overgaat tot de voorlopige oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de promotor hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. De syndicus wordt geacht de oplevering te aanvaarden, indien hij binnen de vijftien dagen na deze aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij deurwaardersexploot bepaalde datum.

Indien de promotor op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het goed geen enkel van de aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

#### Controle van het wegwerken van de opmerkingen

Zodra alle opmerkingen van de voorlopige oplevering weggewerkt zijn, ondertekent de betrokken syndicus of zijn mandataris een proces-verbaal van de controle van het wegwerken van deze opmerkingen. Het opduiken van verborgen gebreken na de voorlopige oplevering, die gedekt zijn door de waarborg die loopt tot de definitieve oplevering of door de tienjarige waarborg, vormt geen geldige reden voor het niet-ondertekenen van het betrokken proces-verbaal.

#### Mandaat

De koper geeft onherroepelijk mandaat aan de betrokken syndicus om hem rechtsgeldig te vertegenwoordigen bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.



## **ARTIKEL 14 – Definitieve oplevering**

### *1) Definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen*

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren, moet een jaar na de voorlopige oplevering plaatsvinden. Ze moet op tegenspraak gebeuren tussen de promotor en de betrokken syndicus, aangewezen door de eerste algemene of buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars. De syndicus kan zich op kosten van de mede-eigendom voor die gelegenheid laten bijstaan door minstens één door hem gekozen onafhankelijke deskundige. De architect van het gebouw zal eveneens aanwezig zijn. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen wordt schriftelijk gevraagd door de promotor, die de betrokken syndicus bij een ter post aangetekend schrijven verzoekt tot die oplevering over te gaan binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de datum van verzending van dit verzoek. De promotor nodigt de architect uit per gewone brief of per email.

Een eventuele weigering van de mandatarissen van de mede-eigendom om over te gaan tot de oplevering, moet bij aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de promotor worden betekend vóór het verstrijken van de hierboven bepaalde termijn van vijftien dagen.

Een eventuele weigering van de mandatarissen van de mede-eigendom om de oplevering te aanvaarden, moet bij een ter post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de promotor worden betekend binnen de acht dagen na de datum van de definitieve oplevering.

Indien de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of om de definitieve oplevering te aanvaarden aan de promotor werd betekend, kan de promotor ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne – zo niet, gerechtelijk – de aanwijzing van een deskundige aanvragen die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten van de herstellingswerken moet bepalen.

Indien de aanwezigheid van een van de mede-eigenaars vereist is voor de geldigheid van de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen en deze persoon verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de promotor hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist de rechtbank over de oplevering wat die in gebreke blijvende mede-eigenaar betreft.

Indien de betrokken syndicus geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de promotor en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de promotor hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. De syndicus wordt geacht de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden, indien hij binnen de vijftien dagen na deze aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij deurwaardersexploot bepaalde datum.

Indien de promotor op het ogenblik van de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering van de

gemeenschappelijke delen van het goed geen enkel van de aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

Na de definitieve oplevering kan de bouwheer uitsluitend aansprakelijk worden gesteld op grond van artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

#### Mandaat

De koper geeft onherroepelijk mandaat aan de betrokken syndicus om hem rechtsgeldig te vertegenwoordigen bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

#### *2) Definitieve oplevering van de privatieve delen*

De definitieve oplevering van de privatieve delen waarop deze overeenkomst betrekking heeft, heeft ten vroegste een jaar na de voorlopige oplevering plaats voor zover reeds overgegaan is tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder 1) hierboven. Ze moet op tegenspraak gebeuren tussen de promotor en de koper. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de definitieve oplevering van het appartement en in voorkomend geval van de autostaanplaats.

De promotor vraagt de definitieve oplevering van de privatieve delen bij een ter post aangetekend schrijven aan. Hij verzoekt de koper over te gaan tot de definitieve oplevering binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van dit verzoek.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de oplevering moet bij een ter post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de promotor worden betekend vóór het verstrijken van de hierboven bepaalde termijn van vijftien dagen.

Een eventuele weigering van de koper om de definitieve oplevering te aanvaarden, moet bij een ter post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de promotor worden betekend binnen de acht dagen na de datum van de definitieve oplevering.

Indien de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering van de privatieve delen over te gaan of om de definitieve oplevering te aanvaarden aan de promotor werd betekend, kan de promotor ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne – zo niet, gerechtelijk - de aanwijzing van een deskundige aanvragen die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten van de herstellingswerken moet bepalen.

Indien de koper geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de promotor en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de promotor hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. De koper wordt geacht de definitieve oplevering van de privatieve delen te aanvaarden, indien hij binnen de vijftien dagen na deze aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij deurwaardersexploot bepaalde datum.

Na de definitieve oplevering kan de promotor uitsluitend aansprakelijk worden gesteld op grond van artikels 1792 en 2270 van het oude Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid en artikel 6 van de Wet Breyne.

### 3) Verplichtingen tijdens de waarborgtermijn

Tijdens de waarborgtermijn die loopt tussen de voorlopige en de definitieve oplevering, is de promotor ertoe gehouden, naast de opmerkingen aangehaald tijdens de voorlopige oplevering, op zijn kosten en risico (ongeacht eventueel verhaal op zijn onderaannemers of andere medecontractanten die de koper niet kent) alle problemen op te lossen die zich zouden voordoen of die zouden worden vastgesteld tijdens het gebruik, voor zover hij hiervan schriftelijk en vóór het verstrijken van de betrokken waarborgtermijn op de hoogte is gebracht.

Wat betreft de opmerkingen die werden gemaakt tijdens de voorlopige oplevering, zoals aangegeven in het begin van artikel 13, moeten deze opmerkingen zo snel mogelijk opgelost worden, teneinde de koper toe te laten zijn woning in te richten en het normaal genot ervan te hebben.

Zijn echter niet inbegrepen in deze waarborgverplichting: normale onderhoudswerken en werken ten gevolge van verkeerd gebruik, een verkeerde handeling, een toevallige gebeurtenis, diefstal of poging tot diefstal, abnormaal gebruik of gebrekkig onderhoud, toeval of overmacht.

### 4) Opmerking met betrekking tot het pleister- en schilderwerk

Gedurende de eerste jaren kunnen scheuren verschijnen als gevolg van de zetting van het gebouw. Dit is eigen aan nieuwbouw en valt niet onder de waarborg van de promotor of de aannemer. De herstellingswerken zijn ten laste van de koper.

## **ARTIKEL 15 – Verklaring van de partijen betreffende hun informatie**

De partijen bevestigen dat zij reeds vijftien dagen kennis hebben van de documenten en de gegevens die in de voorafgaande uiteenzetting en in artikels 6 tot en met 11 van deze overeenkomst zijn vermeld.

## **ARTIKEL 16 – Overdracht van eigendom van de grond en van de bestaande constructies**

Met deze verkoopovereenkomst worden de rechten van de promotor op de grond en op de *bestaande constructies* die horen bij het appartement en kelder en in voorkomend geval de autostaanplaats die in aanbouw zijn, onmiddellijk aan de koper overgedragen.

## **ARTIKEL 17 – Overdracht van de eigendom van de op te richten constructies, het genot en de risico's**

De koper wordt eigenaar van de *op te richten constructies* naarmate de materialen worden verwerkt en gebruikt in de grond of in het in aanbouw zijnde gebouw. De overdracht van de risico's, bedoeld in artikels 1788 en 1789 van het oude Burgerlijk Wetboek, zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering van de werken die respectievelijk de gemeenschappelijke of de privatieve delen betreffen.

De ingebruikname van de lokalen en de overhandiging van de sleutels zijn enkel toegestaan na integrale betaling van de totale verkoopprijs, zowel van de hoofdsom als van de supplementen en van de nevenkosten. Vanaf dan bekomt de koper het vrij gebruik van het goed.

Vanaf de ingenottreding zijn de taksen, belastingen, lasten,... voor rekening van de koper.

De verkoop bevat niet: de leidingen, toestellen en meters die zouden toebehoren aan nutsbedrijven, distributiemaatschappijen,... waarvan de kosten van installatie in de gemeenschappelijke delen, alsook de privatieve tellers verbonden aan het verkochte goed inbegrepen zijn in de overeengekomen prijs.

De kosten voor het abonnement, de installatie en de privatieve aansluiting voor telefoon en kabel zijn ten laste van de koper bovenop de overeengekomen prijs. De promotor installeert hiervoor enkel de vereiste buizen (zonder bedrading).

De koper zal in de plaats van de promotor alle abonnementen (abonnementsgeld, waarborgen en verbruik) voor water, elektriciteit, telefoon, teledistributie,... moeten voortzetten en de kosten, het verbruik en het abonnementsgeld ervan moeten betalen vanaf de voorlopige oplevering van de werken. Ook moet hij vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve delen de provisies voor lasten van mede-eigendom betalen naargelang van zijn quotiteiten, alsook de provisies voor de verwarming en het warm water in zijn privatieve delen.

De oppervlakte van het perceel vermeld onder "Beschrijving van de goederen" is niet gegarandeerd. De meer- of minderoppervlakte, ook indien het verschil meer dan 1/20 bedraagt, zal ten voordele of ten nadele van de koper vallen zonder wijziging van de prijs.

#### **ARTIKEL 18 – Verzekeringen**

Het gebouw wordt opgetrokken door de verkoper, of door de personen door hem aangeduid, op zijn eigen kosten, lasten en risico. De verkoper of zijn aannemer is verplicht zich te verzekeren tegen het risico van de beschadiging of het teloorgaan van de goederen tot aan de voorlopige oplevering.

Zoals hiervoor beschreven zal de overdracht van het risico met betrekking tot de nog op te richten constructies gebeuren bij de voorlopige oplevering ervan. Tot aan de dag van de voorlopige oplevering zullen de gebouwen dan ook door de verkoper verzekerd worden.

Na de betaling van het saldo van de prijs en de vrijgave van de waarborg voorlopige oplevering, gebeurt de levering van het goed door overhandiging van de sleutels aan de koper. De koper verklaart de verzekeringspolis die voor rekening van de mede-eigendom met betrekking tot het goed zal worden gesloten, over te nemen en er de premies voor te betalen vanaf de datum van voorlopige oplevering.

#### **ARTIKEL 19 – Aansprakelijkheid van de promotor - Vrijwaring**

De promotor is samen met zijn architect en de aannemers hoofdelijk aansprakelijk voor de gebreken waarvoor ze instaan na de voorlopige oplevering van, naargelang van het geval, de privatieve of de gemeenschappelijke delen krachtens artikels 1792 en 2270 van het oude Burgerlijk Wetboek en artikel 6 van de Wet Breyne.

De vrijwaring die de promotor krachtens vorig lid verschuldigd is, geldt voor de opeenvolgende eigenaars van het appartement. De vordering mag evenwel slechts tegen de promotor worden ingesteld.

De grondeigenaar is ontheven van elke aansprakelijkheid en garantie betreffende de aard van de bodem en in het bijzonder van die voortvloeiend uit artikels 1641 en 1643 van het oude Burgerlijk Wetboek.

De partijen zijn geïnformeerd omtrent de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, welke gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad van 9 juni 2017. Deze wet is in werking getreden op 1 juli 2018, en heeft in hoofde van iedere architect, aannemer of andere dienstverlener van de bouwsector waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen, de verplichting opgelegd om een verzekering aan te gaan ter dekking van gezegde tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid. De wet legt eveneens de verplichting op om in geval van overdracht van de zakelijke rechten voor de afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, aan de koper een verzekeringsattest te overhandigen.

De promotor zal aan de koper, **voor de aanvang van de werken**, het verzekeringsattest overhandigen.

#### **ARTIKEL 20 – Wijziging van werken**

In principe mag de koper geen wijziging van werken bestellen. Kleine wijzigingen zijn wel toegestaan na voorafgaand akkoord van citydev.brussels. Dit akkoord wordt gevraagd door de promotor op basis van een voldoende duidelijk schema. citydev.brussels verbindt zich ertoe de promotor, tijdens een werfvergadering of per mail met ontvangstbevestiging binnen de tien werkdagen na de aanvraag van de promotor, mee te delen of ze al dan niet akkoord gaat met de gevraagde wijziging van de werken. Na die termijn wordt ervan uitgegaan dat de grondeigenaar de werken aanvaardt.

In geval van akkoord zullen de door de koper bestelde wijzigingen worden uitgevoerd door de promotor of voor zijn rekening, op zijn verantwoordelijkheid en op de voorwaarden die het voorwerp zullen uitmaken van een schriftelijk akkoord tussen de promotor en de koper. In geen geval mag de koper zelf werken uitvoeren vóór de voorlopige oplevering.

De koper wordt ervan op de hoogte gebracht dat bij de berekening van de huur- of de doorverkoopprijs, overeenkomstig de voorwaarden van artikel 28, in geen geval rekening mag worden gehouden met de kostprijs van de eventueel goedgekeurde wijzigingen.

#### **ARTIKEL 21 – Werfbezoek**

De koper of zijn afgevaardigde zullen enkel toegang kunnen krijgen tot de bouwwerf indien ze vooraf een afspraak hebben gemaakt en vergezeld worden door een afgevaardigde van de promotor. De toegang tot de bouwwerf wordt enkel toegestaan in aanwezigheid van deze afgevaardigde.

De toegang tot het gebouw zelf wordt aan voormelde personen ontzegd tot en met de fase van voltooiing van het dak en het buitenraamwerk (gesloten ruwbouw).

De promotor of de aannemer zijn ten allen tijde gemachtigd – mits gegronde redenen – werfbezoeken waar de koper of zijn gevolmachtigde om verzoeken te weigeren.

Teneinde de bezoeken te optimaliseren en de veiligheid te garanderen, kan er na uitvoering van de gesloten ruwbouw een bezoekdag georganiseerd worden.

De aanwezigheid van minderjarigen is verboden tijdens de werfbezoeken.

Verder is de koper niet bevoegd om rechtstreeks instructies te geven aan de diverse personen die op de bouwwerf werken. Hij verbindt er zich overigens toe dat niet te doen. Eventuele opmerkingen moeten uitsluitend aan de promotor en zijn architect worden betekend.

De koper is formeel op de hoogte van het feit dat de niet-begeleide werkbezoeken die zouden plaatsvinden op eigen risico en gevaren gebeurt, risico's die gedekt dienen te worden door zijn persoonlijke verzekeringen, deze laatste die zijn eigen verantwoordelijkheid is.

#### **ARTIKEL 22 – Voltooiingswaarborg**

De promotor verklaart niet te beantwoorden aan de voorwaarden van de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken.

Bij de ondertekening van de authentieke akte zal hij aan de koper dan ook het bewijs overhandigen waaruit blijkt dat een in België gevestigde bank, een openbare kredietinstelling of een orgaan onderworpen aan het toezicht op de hypothecaire kredietinstellingen zich ertoe verbindt als hoofdelijke borg van de promotor ten opzichte van de koper de bedragen te betalen die nodig zijn voor de voltooiing van het gebouw.

De voltooiingswaarborg eindigt bij de voorlopige oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen.

#### **ARTIKEL 23 – Niet-naleving van de wet-Breyne**

Alle bepalingen die indruisen tegen artikels 3 tot 6 en 8 tot 11 van de wet van 9 juli 1971, gewijzigd door de wet van 3 mei 1993 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, alsook tegen de Koninklijke Besluiten tot uitvoering van artikel 8, 2e lid, van dezelfde wet, worden geacht niet te zijn geschreven, mochten zij voorkomen in om het even welk stuk gevoegd bij deze overeenkomst.

*De koper heeft het recht de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of genomen krachtens artikels 7 en 12. Artikels 7 en 12 van de wet van 9 juli 1971, gewijzigd door de wet van 3 mei 1993, luiden als volgt:*

*Wat betreft artikel 7:*

*«7. De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten:*

*a) de identiteit van de eigenaar van de grond van de bestaande opstallen vermelden;*  
*b) de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden; [of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van de bouwvergunning; in dit laatste geval dient de medecontractant-aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag;]*

*(bbis) [vermelden of de koper of de opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;]*

c) de nauwkeurige bedragen inhouden van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;

d)[als bijlage de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dienen een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden];

De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

e) [de totale prijs van het huis of van het appartement, of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding], alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien; [Die prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid;]

(ebis) [het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting, en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen];

f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs [van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft] overeenstemmen;

g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;

h) de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.

[De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikels 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.]

De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.»

Wat betreft artikel 12:

« 12. Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de bepalingen van [de wet van 20 maart 1991] houdende erkenning van de aannemers, is hij verplicht een borgtocht samen te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt evenals de wijze waarop deze borgtocht wordt gedeponereerd en vrijgemaakt.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van [de wet van 20 maart 1991], zoals bepaald in vorig lid, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, [of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding,] hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze waarborg wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Deze laatsten hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27,5° van de Hypotheekwet.»

Het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971, gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 21 september 1993, houdende 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, bepaalt het volgende:

*« § 1. De overeenkomsten bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, vermelden benevens de totale prijs de daarin begrepen prijs van het terrein.*

*Voor de toepassing van dit besluit wordt als prijs van het gebouw beschouwd:*

*a) in de gevallen bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet van 9 juli 1971: de totale prijs vermindert met de prijs van het terrein; (...)*

*ARTIKEL 2 § 1. De oplevering van een werk ingevolge een in artikel 1 van dezelfde wet bedoelde overeenkomst, moet aan de volgende minimumvoorwaarden beantwoorden.*

*Zowel de voorlopige als de eindoplevering van de werken wordt slechts bewezen door een schriftelijke en tegensprekelijk tussen partijen opgemaakte akte.*

*De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis van de verkoper of aannemer gebracht bij een ter post aangetekende brief.*

*§ 2. De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw of van de verbouwde of uitgebreide gedeelten ervan, geldt echter als vermoeden dat de koper of opdrachtgever stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.*

*De koper of de opdrachtgever wordt vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang van het geval, te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van de verkoper of aannemer, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door de verkoper of aannemer daartoe bij deurwaarders-exploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is. Deze bepaling is niet van toepassing op de oplevering van gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw.*

*§ 3. De verkoper of de aannemer die eigenaar blijft van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.*

*Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering of van de eindoplevering van gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van een van de mede-eigenaars is vereist en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper of aannemer hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist, wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering.*

*ARTIKEL 4 -*

*De waarborg van voltooiing bedoeld in artikel 12, tweede lid, van dezelfde wet, wordt verstrekt bij wege van een hoofdelijke borgstelling waarbij een kredietinstelling als bedoeld in de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, of een hypotheekonderneming als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, zich ertoe verbindt, bij ingebreke blijven van de verkoper of de aannemer, aan de koper of de opdrachtgever de sommen te betalen die nodig zijn voor de voltooiing van het huis of van het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt of, in het desbetreffende geval, van de verbouwings- of de uitbreidingswerken.*

*De notaris vermeldt in de verkoopakte de overeenkomst waarbij de borgtocht werd verleend en voegt een afschrift van die overeenkomst bij de verkoopakte.*

*De aannemer levert aan de opdrachtgever een bewijschrift van de borg, binnen dertig dagen na de aannemingsovereenkomst.*

*Wanneer de aannemingsovereenkomst onder een opschortende voorwaarde is gesloten, begint de termijn van dertig dagen te lopen vanaf de dag waarop de aannemer kennis heeft van het vervuld zijn van die voorwaarde.*



*De verbintenis van de borg eindigt bij de voorlopige oplevering der werken.»*

#### **ARTIKEL 24 – Verlijden van de authentieke akte**

De authentieke verkoopakte wordt verleden **binnen de vier maanden na het ondertekenen van deze overeenkomst of het vervullen van de opschortende voorwaarden opgenomen in de onderhavige verkoopovereenkomst**, voor notaris Vincent Vroninks of notaris Bernard Sacré, hetzij één van hun vennoten, geassocieerde notarissen te Elsene.

De koper kent zijn recht om vrij en zonder bijkomende kosten een tweede notaris aan te duiden die bij de akte zal tussenkomen. De koper verklaart

- ◇ als tussenkomende notaris aan te stellen meester **\*\*\***, notaris met standplaats te **\*\*\***
- ◇ **geen tussenkomende notaris aan te stellen.**

Voor het geval de koper een tweede notaris wenst aan te duiden, zal deze laatste de instrumenterende notaris zo snel mogelijk op de hoogte dienen te brengen.

#### **ARTIKEL 25 – Opschortende voorwaarden**

##### **-Bijzondere voorwaarde betreffende het bekomen van een lening**

In hoofde van de koper is deze verkoop onderworpen aan de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een **hypothecaire lening** van **\*\*\* euro bij \*\*\* aan normale marktvoorwaarden** en dat binnen een termijn van 30/45 kalenderdagen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

De koper verbindt en verplicht zich ertoe hiervoor zo snel mogelijk de noodzakelijke stappen te ondernemen en op vraag verantwoording af te leggen ten opzichte van de mandataris van de verkoper.

Indien de hypothecaire lening wordt geweigerd, wordt de verkoop geacht nooit te hebben plaats gehad en zal het gestorte voorschot volledig worden terugbetaald zonder om het even welke schadevergoeding of intrest. De koper moet wel het bewijs leveren van deze weigering door de brief van de weigering van de financiële instelling voor te leggen.

Zodra de vooropgestelde termijn verstreken is zonder nieuws van de koper, zal de opschortende voorwaarde worden beschouwd als vervuld en deze verkoop als vaststaand en definitief.

##### **-Voorkooprecht**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is.

Huidige verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van eventuele wettelijke of conventionele voorkooprechten.

#### **ARTIKEL 26 – Hypotheekname – Verbod tot vervreemding**

Zolang de totale prijs, kosten en lasten niet betaald zijn, zal de koper de gekochte goederen niet mogen vervreemden of verpanden zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van de verkoper.

Indien de koper de goederen wenst te hypothekeren om aan de verkoper het eisbare saldo van de prijs en lasten te betalen, zal de verkoper zijn toestemming geven op voorwaarde dat hij gesubrogeerd wordt in alle rechten van de koper-lener. De kredietinstelling dient er zich dan toe te verbinden de gelden bij voorrang aan te wenden tot betaling van het saldo van de koopsom.

Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoop. Worden zij niet nageleefd door de koper, dan zal de verkoper de ontbinding van de verkoop kunnen vragen onafgezien van zijn recht op schadevergoeding en intresten.

De verkoper bevestigt geen ambtshalve inschrijving te laten nemen als waarborg voor het saldo van de prijs, maar de koper machtigt de verkoper een eventuele hypothecaire inschrijving te nemen en hieromtrent volmacht in de akte te voorzien.

#### **ARTIKEL 27 – Betalingsachterstand**

Indien de koper nalaat de voorziene betalingschijven binnen de overeengekomen termijnen te betalen, zal dat de hierna vermelde gevolgen hebben:

- een intrest van 10 % per jaar is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd vanaf de 30e dag achterstand. Een begonnen maand telt als een volledige maand. Deze intrest wordt vermeerderd met een vergoeding van 50 euro voor administratieve kosten;
- de leveringstermijn wordt automatisch en van rechtswege verlengd met het genoteerde aantal dagen betalingsachterstand;
- indien de koper vijftien dagen na de eerste betalingsherinnering de verschuldigde schijf nog steeds niet heeft betaald, behoudt de promotor zich het recht voor om, na de koper daarvan per aangetekend schrijven te hebben verwittigd, de werken stop te zetten en op kosten van de koper en onverminderd alle rechten en vorderingsmogelijkheden, alle andere nuttige bewarende maatregelen te treffen, of om, na een na dertig dagen zonder gevolg gebleven bevelschrift, de ontbinding van de verkoop met schadevergoeding te vorderen, of om de uitvoering af te dwingen via alle beschikbare rechtsmiddelen.

#### **ARTIKEL 28 – Bijzondere verkoopvoorwaarden te vervullen door de koper enkel voor wat betreft de woning**

De koper verbindt zich ertoe de “toegangs- en bewoningsvoorwaarden”, opgelegd in hoofdstuk I (Definities) en hoofdstuk III, IV en V van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering van 26 september 2013 (BS van 24 oktober 2013), zoals gewijzigd bij het besluit van 16 november 2023 (BS van 13 december 2023), na te leven en/of te doen naleven door zijn kopers of huurders. Deze voorwaarden zijn hieronder integraal weergegeven.

De geconventioneerde woningen van de projecten waarvoor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via citydev.brussels subsidies toekent, worden verkocht tegen een prijs die lager ligt dan de kostprijs omdat deze kostprijs hoger ligt dan de maximale marktprijs in de betrokken wijk. Daarom geniet het vastgoedproject waarop deze overeenkomst betrekking heeft een subsidie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van de stadsvernieuwingsopdracht toegekend aan de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door de ordonnantie van 20 mei 1999. Artikel 5 van deze ordonnantie bepaalt immers het volgende: “Binnen de perken van haar financiële mogelijkheden richt de GOMB inzake stadsvernieuwing woningen en gebouwen op met een ambachtelijke, commerciële, gemeenschappelijke of dienstverlenende functie die noodzakelijk is binnen een complex van woningen. Deze onroerende goederen moeten worden gebouwd in gebieden waar een tekort aan woningbouw vastgesteld wordt en die gekenmerkt zijn, hetzij door een sterk verval van het gebouwenpatrimonium, hetzij door de aanwezigheid van onbebouwde gronden die herverkaveld moeten worden of bouwrijp moeten worden gemaakt. De koper moet aan de GOMB een bedrag terugbetalen dat gelijk is aan de subsidie voor zijn woning, plus een boete, indien hij vóór

het verstrijken van de termijn van 20 jaar de woning verkoopt zonder aan de voorwaarden te voldoen van artikelen 12 en 13 van het besluit van de Regering van 26 september 2013, zoals gewijzigd bij het besluit van 16 november 2023 (hierna "het besluit").

Er zijn overigens ook sancties voorzien voor:

- de wederverkoop of verhuur van parkeerplaatsen die niet gebeurt volgens de regels van artikel 7, § 1 en § 2 van het besluit;
- de verhuur van een woning die niet gebeurt volgens de regels van artikel 11 van het besluit;
- de verhuur van een woning als toeristisch logies, want dat is in strijd met het verbod uit artikel 11, § 4 van het besluit;
- de niet-naleving van de domiciliërings- en bewoningsvoorwaarden uit artikel 8, § 1, 6° van het besluit.

Het besluit bepaalt dit:

## "Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen

### Definities

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

1. GOMB of citydev.brussels: de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
2. Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.
3. Minister: de minister bevoegd voor stadsvernieuwing.
4. Ordonnantie: de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
5. Raad van bestuur: de raad van bestuur van de GOMB.
6. Samenwonende: in de zin van dit besluit, iedere persoon die zonder gehuwd te zijn wettelijk of feitelijk samenwoont met een of meerdere personen, met uitzondering van de kinderen die deze persoon ten laste heeft, die vermeld worden op hetzelfde attest van gezinssamenstelling uitgereikt door het gemeentebestuur van zijn verblijfplaats.
7. Middelgrote woning: woning die wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld.  
Deze woning wordt geproduceerd met de subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in uitvoering van de opdrachten opgelegd in artikel 5 van de ordonnantie. Deze woningen worden geproduceerd door de GOMB of door derden waarmee zij een contract aangaat, overeenkomstig de ordonnantie van 20 mei 1999, in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid zoals gedefinieerd in artikel 2 § 3 van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode.
8. Verkoopprijs: de verkoopprijs exclusief btw, exclusief eventuele registratierechten en exclusief aktekosten. In geval van erfpacht of opstal is de grondwaarde noodzakelijkerwijs lager dan de prijs die gevraagd zou worden als tegenprestatie voor een eigendomsrecht.
9. Bewoonbare oppervlakte:
  - voor de delen van de woning met een horizontaal plafond wordt de bewoonbare oppervlakte berekend tussen het buitenvlak van de gevelmuren en de as van de mandelige muren, met inbegrip van de mandelige muren tussen de gemeenschappelijke en de privatieve delen, technische kokers en schachten;

- voor de delen van de woning onder een schuin plafond bestaat de in aanmerking genomen oppervlakte uit het deel waar de hoogte tussen de afgewerkte vloer en de binnenbekleding van het dak groter is dan 1,20 m voor daken met een helling van minimaal 45° of groter dan 1,50 m voor daken met een helling van minder dan 45°.

10. Grondweerslag: de verhouding tussen de grondwaarde en het aantal vierkante meter bovengrondse constructies.

11. Referentiejaar:

- het op twee na laatste jaar voorafgaand aan de datum van ondertekening van de verkoopovereenkomst of de woonovereenkomst, wanneer de ondertekening plaatsvindt tijdens de eerste zes maanden van het burgerlijk jaar;

- het voorlaatste jaar voorafgaand aan de datum van ondertekening van de verkoopovereenkomst of de woonovereenkomst, wanneer de ondertekening plaatsvindt tijdens de laatste zes maanden van het burgerlijk jaar.

12. Commercialisering: de commercialisering van een woonproject van de GOMB of een fase van een project begint op de eerste verkoopdag die gewijd is aan het project of een fase ervan, dit wil zeggen de eerste dag waarop de kandidaat-kopers worden uitgenodigd om een koopverbintenis voor een woning van het project of van een fase van een project te ondertekenen.

13. Aktekosten: voor de berekening van de toegelaten wederverkoopprijs of woonvergoeding worden de kosten in aanmerking genomen van de aankoopakte, de basisakte en de eventuele verdelings- of verkavelingsakte, met uitzondering van de kosten voor akten van hypothecaire aard.

14. Financieel plan: instrument met de ontvangsten en uitgaven van een project, op basis van vaste en variabele gegevens, met als doel te bepalen welke subsidie er vereist is voor de realisatie van de middelgrote woningen van het project. In het financieel plan zijn ook de ontvangsten en uitgaven opgenomen met betrekking tot de parkeerplaatsen die worden toegewezen aan die woningen.

15. Persoon met een handicap: § 1. Wordt beschouwd als persoon met een handicap, een persoon die voor de leeftijd van 65 jaar:

1° minstens 4 punten telt in de pijler P1 in toepassing:

- van de artikelen 12 of 26 van de ordonnantie van 25 april 2019 tot regeling van de toekenning van gezinsbijslag;

- of van het koninklijk besluit van 28 maart 2003 tot uitvoering van de artikelen 47, 56septies en 63 van de samengeordende wetten betreffende de kinderbijslag voor loonarbeiders en van artikel 88 van de programmawet (I) van 24 december 2002.

2° een verminderde zelfredzaamheid heeft die is vastgesteld op minstens 9 punten in toepassing van:

- de artikelen 2, 3 en 55 van het besluit van het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 28 januari 2021 tot uitvoering van de ordonnantie van 10 december 2020 betreffende de tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden;

- of het ministerieel besluit van 30 juli 1987 tot vaststelling van de categorieën en van de handleiding voor de evaluatie van de graad van zelfredzaamheid met het oog op het onderzoek naar het recht op de integratietegemoetkoming;

3° een verdienvermogen heeft dat ingevolge zijn lichamelijke of psychische toestand is verminderd tot een derde zoals bedoeld in artikel 2, § 1, van de wet van 27 februari betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap.

4° lijdt aan volledige blindheid, volledige verlamming van de bovenste ledematen of een amputatie van de bovenste ledematen heeft ondergaan en personen met een blijvende invaliditeit die rechtstreeks is toe te schrijven aan de onderste ledematen en leidt tot een arbeidsongeschiktheid van ten minste 50 %, in toepassing van het koninklijk besluit van 8 februari 2006 houdende bepaling van de wijze waarop een volledige blindheid, een volledige verlamming van de bovenste ledematen of

amputatie van de bovenste ledematen en een blijvende invaliditeit die rechtstreeks is toe te schrijven aan de onderste ledematen en ten minste 50 % bedraagt, wordt vastgesteld.

§ 2. Het aantal punten, het verminderd verdienvermogen en de arbeidsongeschiktheidsgraad bedoeld in § 1 mogen eveneens bepaald worden in toepassing van de normen die gelden op federaal niveau of op het niveau van de deelstaten bevoegd voor bijstand aan personen, in toepassing van artikel 5, § 1, II van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

16. Kind ten laste: kind waarvoor één van gezinsleden kinderbijslag ontvangt.

17. Gezin: personen die volgens het Rijksregister dezelfde hoofdverblijfplaats hebben.

18. Openbare vastgoedbeheerder: een gemeente, een OCMW, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, een openbare vastgoedmaatschappij, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

19. Vernieuwende projecten: alternatieve vastgoedprojecten die berusten op technische, financiële of juridische innovaties, met name community land trusts, cohousing, kangoeroewoningen, solidaire woningen en intergenerationeel wonen.

20. Boete: Bedrag verkregen door toepassing van de formule  $S \cdot N / D \cdot (1 + T) \cdot N$  waarbij: S staat voor de subsidie, D voor de verbintenisduur van 20 jaar, T voor het boetepercentage dat de raad van bestuur voor elk project vaststelt en N het aantal jaren dat ontbreekt ten opzichte van de verbintenisduur.

21. Toeristische logies: locatie die tegen betaling op de markt ter beschikking wordt gesteld voor een periode van ten hoogste negentig opeenvolgende dagen, zoals omschreven in de Brusselse normen voor toeristische logies.

22. Inkomsten: de inkomsten in de zin van artikel 6 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, de inkomsten verworven in het buitenland voor zover ze niet vallen onder de toepassing van deze bepaling, en de inkomsten van de personen bedoeld in artikel 4 van het voormelde Wetboek, van de aanvrager en van alle andere personen die deel uitmaken van zijn gezin, met uitzondering van afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn, alsook geadopteerden en adoptanten van de aanvrager. Afzonderlijk belastbare inkomsten, zoals vermeld in artikel 171, 5° en 6° van het WIB, zijn niet begrepen in deze definitie.

(...)

### HOOFDSTUK III. - Toegangs- en bewoningsvoorwaarden

#### Algemene principes

Art. 5. De middelgrote woningen en hun parkeerplaatsen zijn met voorrang bestemd voor kopers die voldoen aan de voorwaarden van artikel 8. (...)

Art. 6. Behalve in het geval bedoeld in artikel 8, § 5, kan een koper-bewoner slechts eenmaal een middelgrote woning kopen.

Art. 7. § 1. De overdracht van parkeerplaatsen bestemd voor middelgrote woningen dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° wanneer de koper van de parkeerplaats de koper-bewoner is van een woning gelegen op dezelfde site, dient de overdracht van de parkeerplaats aan dezelfde voorwaarden te voldoen als de overdracht van deze woning, met inbegrip van de voorwaarden betreffende het recht van voorkoop van de GOMB

en de vaststelling van de doorverkoopprijs, en met uitsluiting van de voorwaarde bedoeld in artikel 8, § 1, 2°;

2° wanneer de koper van de parkeerplaats niet de koper-bewoner van een woning op dezelfde site is maar voldoet aan de voorwaarden bedoeld in artikel 8, § 1, 1°, 3° en 4°, komt hij in aanmerking voor de verkoopprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 4 indien hij zich in de koopakte verbindt de volgende elementen na te leven:

- de beperking dat parkeerplaats mag niet worden doorverkocht voor een hogere prijs dan de oorspronkelijke aankoopprijs met inbegrip van de aktekosten, de btw en de registratierechten, verhoogd met de rente berekend tegen de rentevoet van de depositofaciliteit van de Europese Centrale Bank gerekend vanaf de datum van de akte waarmee de verkoper het goed heeft verworven;
- het recht van voorkoop van de GOMB zoals bepaald in artikel 13.

3° in de andere gevallen wordt de verkoopprijs van de parkeerplaats vrij bepaald.

§ 2. Wanneer de koper zijn parkeerplaats aan een derde verhuurt, mag de maandelijkse huur niet hoger zijn dan een twaalfde van een bruto jaarlijkse huuropbrengst die overeenstemt met 4% van de oorspronkelijke verkoopprijs van de parkeerplaats, inclusief aktekosten, btw en registratierechten, waarbij dit bedrag gekoppeld is aan de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de maand waarin de koper het goed in bezit heeft genomen.

Het voorgaande lid geldt niet voor parkeerplaatsen verworven overeenkomstig artikel 7, § 1, 3°.

#### Voorwaarden voor kopers-bewoners

Art. 8. § 1. Een middelgrote woning kan alleen worden aangekocht door personen die:

1° minstens 18 jaar oud zijn op de datum van aankoop;

2° op de datum van aankoop geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn, alleen of samen met hun echtgenoot/echtgenote of samenwonenden, van onroerende goederen in België die hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning;

3° op het moment van de aankoop in België onderworpen zijn aan de personenbelasting;

4° tijdens het referentiejaar geen inkomsten genoten hebben die hoger liggen dan de volgende bedragen:

a) 61.049 euro wanneer de kandidaat-koper verklaart alleenstaand te zijn of deel uit te maken van een eenoudergezin;

b) 77.699 euro wanneer de kandidaat-koper verklaart deel uit te maken van een ander soort gezin. Deze bedragen zijn gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van december 2022. Ze worden elk jaar op 1 januari aangepast aan de index van de maand december die voorafgaat aan de aanpassing en worden naar boven op de euro afgerond.

De bedragen vermeld in a) en b) worden verhoogd met 5.000 euro per persoon ten laste;

5° ermee instemmen onder voorbehoud van de hypothesen en voorwaarden bedoeld in de artikelen 12 en 13 het goed niet door te verkopen of geen enkele juridische verbintenis aan te gaan met het oog op de doorverkoop ervan gedurende een periode van 20 jaar vanaf de datum waarop ze het in bezit hebben genomen;

6° zich ertoe verbinden het goed gedurende een ononderbroken periode van 20 jaar zelf en uitsluitend als hoofdverblijfplaats te bewonen en er hun wettelijke woonplaats te vestigen;

7° kopen in volle eigendom, erfpacht of opstal.

In uitzonderlijke, naar behoren gemotiveerde omstandigheden kan de raad van bestuur afwijken van de voorwaarde bepaald in het eerste lid, 2°.

§ 2. Om de inkomsten te bepalen waarvan sprake in § 1, 4°, wordt geen rekening gehouden met het inkomen van de echtgenoot of samenwonende indien redelijkerwijs een grondige wijziging van de gezinssituatie te verwachten is of zich al heeft voorgedaan, overeenkomstig § 4 hieronder.

§ 3. (...)

§ 4. (...)

§ 5. (...)

§ 6. (...)

Art. 9. Onverminderd artikel 8, § 4, wordt iedere overeenkomst met betrekking tot het verlenen van een zakelijk recht op een middelgrote woning aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat er binnen de dertig dagen documenten worden voorgelegd die aantonen dat de koper voldoet aan de voorwaarden van artikel 8, § 3 en § 6, namelijk:

1° een gezinssamenstelling;

2° een attest van de registratie waaruit blijkt dat de koper voldoet aan de voorwaarde die is vastgelegd in artikel 8, § 1, 2°;

3° het laatste aanslagbiljet van de personenbelasting;

4° in voorkomend geval een attest van erkenning van de handicap.

Indien de koper kan rechtvaardigen dat hij onmogelijk een aanslagbiljet of een fiscaal attest kan voorleggen, kan de GOMB een alternatief schriftelijk inkomensbewijs aanvaarden.

De overhandiging van het attest van erkenning van de handicap binnen de 30 dagen na de ondertekening van de verkoopovereenkomst vormt een opschortende verkoopvoorwaarde.

Art. 10. De raad van bestuur kan een tijdelijke afwijking van de voorwaarde vervat in artikel 8, § 1, 2°, toestaan en een aankoop toestaan door een koper-bewoner die zich ertoe verbindt het goed dat hij bezit binnen de 6 maanden na de ingentreding van de middelgrote woning te verkopen en daarvan het bewijs voor te leggen aan de GOMB in de vorm van een kopie van de authentieke akte van de wederverkoop van het betrokken goed.

Voorwaarden voor de verhuring door kopers bewoners

Art. 11. § 1. In afwijking van artikel 8, § 1, 6°, kan de raad van bestuur een koper-bewoner toestaan om zijn woning volledig of gedeeltelijk te verhuren voor een welbepaalde periode of tot de periode van 20 jaar afloopt.

(...)

§ 2. Als de woning verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor (hierna: SVK) wordt de in § 1 bedoelde toestemming automatisch verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de koper-bewoner heeft de woning daadwerkelijk persoonlijk betrokken gedurende een periode van minstens 60 maanden;

2° de aanvraag tot toestemming gebeurt schriftelijk en gaat vergezeld van het ontwerp van huurovereenkomst of van beheersmandaat tussen de koper-bewoner en het SVK;

3° de huurovereenkomst of het beheersmandaat ondertekend door de koper-bewoner en het SVK moet binnen 10 werkdagen na de dag volgend op de ontvangst van de toestemming van de raad van bestuur door de koper-bewoner aan de GOMB worden meegedeeld.

4° gedurende de termijn van 20 jaar mag de maximaal te vorderen huurprijs (lasten niet inbegrepen) niet hoger zijn dan de maximumbedragen die in de reglementering met betrekking tot de SVK's zijn vastgesteld.

§ 3. Als de woning niet via een SVK verhuurd wordt, wordt de toestemming bedoeld in § 1 enkel verleend in uitzonderlijke, schriftelijk gemotiveerde omstandigheden en tegen de volgende voorwaarden:

1° de koper-bewoner heeft de woning daadwerkelijk persoonlijk betrokken gedurende een periode van minstens 60 maanden;

2° de koper-bewoner verleent de GOMB het recht om met het oog op de verhuur van het goed op haar website exclusief een advertentie te publiceren in verband met de beschikbaarheid van het goed gedurende een termijn van 30 werkdagen die ingaat op de dag na de beslissing van de raad van bestuur;

3° de koper-bewoner mag het goed enkel te huur stellen op grond van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats en enkel aan huurders die kunnen aantonen dat zij aan de volgende voorwaarden voldoen en de vereiste bewijsstukken kunnen voorleggen:

a) minstens 18 jaar oud zijn;

b) geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn, individueel of samen met hun echtgeno(o)t(e) of samenwonende, van een onroerend goed dat in België gelegen is en dat overwegend als woning bestemd is;

c) onderworpen zijn aan de Belgische personenbelasting;

d) voor het referentiejaar geen inkomsten ontvangen hebben die hoger zijn dan de bedragen bedoeld in artikel § 1, 4°;

e) zich ertoe verbinden binnen een maand na de inwerkingtreding van de overeenkomst hun wettelijke verblijfplaats in de woning te vestigen en ze de volledige duur van deze overeenkomst volledig en exclusief als hoofdverblijfplaats te bewonen.

4° gedurende de termijn van 20 jaar mag de maximaal te vorderen huurprijs (lasten niet inbegrepen) niet hoger zijn dan de maximumbedragen die in de reglementering met betrekking tot de SVK's zijn vastgesteld.

Indien de gezinssituatie van een bewoner op het punt staat om een grondige wijziging te ondergaan, zoals door het vertrek van een meerderjarig kind uit het kerngezin, een scheiding of een echtscheidingsprocedure, kan de raad van bestuur toestaan dat er geen rekening wordt gehouden met de inkomsten of de onroerende goederen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende op wie deze wijziging van de gezinsstructuur betrekking heeft, ook al staat deze persoon nog vermeld op de gezinssamenstelling.

§ 4. Voor het verstrijken van de twintigjarige termijn is het verboden een door of op initiatief van de GOMB gebouwde woning in haar geheel of gedeeltelijk ter verhuren als toeristische logies.

#### Wederverkoopvoorwaarde voor kopers-bewoners

Art. 12. § 1. In afwijking van artikel 8, § 1, 5°, en onverminderd artikel 13 kan elke eigenaar van een middelgrote woning die daartoe gegronde redenen heeft, de toelating krijgen om zijn goed te verkopen alvorens de termijn van 20 jaar verstreken is; het goed mag evenwel uitsluitend worden verkocht aan een persoon die voldoet aan de voorwaarden van artikel 8, § 1, 1° tot 7° en § 3. De duur van de verbintenis bedoeld in artikel 8, § 1, 5°, is beperkt tot de restduur die nog geldt ten overstaan van de verkoper.

§ 2. Iedere akte met betrekking tot de overdracht van een middelgrote woning moet een clause bevatten die bepaalt dat in geval van wederverkoop, waarvoor naar behoren toestemming moet zijn verkregen overeenkomstig § 1, de wederverkoopprijs niet hoger mag zijn dan de oorspronkelijke aankoopprijs inclusief aktekosten, btw en registratierechten, vermeerderd met intresten berekend



tegen het rentetarief van de depositofaciliteit van de Europese Centrale Bank vanaf de datum van de akte waarmee de verkoper het goed gekocht heeft.

Er kan geen rekening worden gehouden met een eventuele meerwaarde. De kosten die de verkoper heeft gedaan voor de inrichting, verbetering of aanpassing van het gebouw kunnen echter in aanmerking worden genomen op basis van de bewijsstukken. De raad van bestuur beslist over de nadere regels voor de aanvaarding van die stukken.

Iedere koper is verplicht het voornemen om een gesubsidieerde woning te koop te stellen voor het aflopen van de twintigjarige termijn aan de GOMB bekend te maken zodat deze het voordeel van de exclusiviteit geniet bij het publiceren van een aankondiging betreffende de verkoop op haar website en bij haar kandidaat-kopers gedurende 60 werkdagen te rekenen vanaf de dag na de ontvangst van de bekendmaking. Ook moet de koper zijn notaris erom verzoeken de GOMB in kennis te stellen van het ontwerp van verkoopakte.

§ 3. De toegangs- en bewoningsvoorwaarden die zijn vastgelegd in dit besluit gelden voor alle opeenvolgende kopers en bewoners tot de oorspronkelijke termijn van 20 jaar verstreken is. Gedurende deze termijn moeten deze voorwaarden in alle verkoopovereenkomsten, authentieke akten of huurovereenkomsten, al naargelang het geval, worden opgenomen.

De bepalingen in de voormelde akten zijn tegenstelbaar aan alle bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers. In geval van openbare verkoop moeten deze voorwaarden eveneens in het bestek van de openbare verkoop worden vermeld.

§ 4. Iedere verkoper van een middelgrote woning moet van zijn kopers eisen dat zij zich er in de verkoopovereenkomst en de authentieke verkoopakte eveneens toe verbinden gedurende een termijn van 20 jaar te rekenen vanaf de eerste ingenottreding van het goed:

a) het voornemen om hun gesubsidieerde woning te koop te stellen aan de GOMB bekend te maken zodat deze het voordeel van de exclusiviteit geniet bij het publiceren van een aankondiging betreffende de verkoop op haar website en bij haar kandidaat-kopers gedurende 60 werkdagen te rekenen vanaf de dag na de ontvangst van de bekendmaking.

b) uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst artikelen 19 en 20 van dit besluit met betrekking tot de controle van de toegangsvoorwaarden na te leven.

(...)

#### HOOFDSTUK IV. - Toezicht op de naleving van de toegangsvoorwaarden

Art. 19. § 1. Onverminderd artikel 9 is de koper-bewoner verplicht om binnen 6 maanden na de inbezitneming bij de GOMB een attest van woonplaats en hoofdverblijfplaats in te dienen. Deze verplichting kan jaarlijks hernieuwd worden op verzoek van de GOMB.

§ 2. De koper-bewoner die van de raad van bestuur de toestemming heeft gekregen om zijn goed te huur te stellen overeenkomstig artikel 11 is verplicht om ten laatste binnen drie maanden na de inbezitneming van de woning bij de GOMB de kopie van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats in te dienen. Diezelfde regel geldt bij een huurderswissel.

§ 3. De openbare vastgoedbeheerder die een woning heeft verworven via de regeling bepaald in de artikelen 13 en 14 is verplicht om ten laatste binnen drie maanden na de inbezitneming van de woning bij de GOMB de kopie van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats in te dienen.

Art. 20. Na ontvangst van het eerste attest van woonplaats en hoofdverblijfplaats, dat aan de GOMB moet worden verstrekt binnen de termijn die is opgegeven in artikel 19, § 1, controleert de GOMB rechtstreeks in het Rijksregister van de natuurlijke personen of voldaan is aan de voorwaarde van domiciliëring en hoofdverblijfplaats, voor zover de koper de gegevens verstrekt heeft die nodig zijn voor deze raadpleging.

#### HOOFDSTUK V. - Sancties

Art. 21. De partner van de GOMB of de promotor die verkoopt aan kopers die niet voldoen aan de voorwaarden, moet het aandeel van de subsidie dat is toegekend aan de verkochte kavel, terugbetalen.

Art. 22. § 1 Elke koper van een woning die door of op initiatief van de GOMB is geproduceerd, die de in de artikelen 12 en 13 vermelde voorwaarden voor doorverkoop niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan het bedrag van de subsidie voor de betreffende woning, vermeerderd met de boete [die wordt gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, 20°].

§ 2. Elke koper van een parkeerplaats die door of op initiatief van de GOMB is geproduceerd, die de in artikel 7 vermelde voorwaarden voor doorverkoop niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan het bedrag van de subsidie voor de betreffende parkeerplaats, vermeerderd met de boete.

§ 3. Elke koper van een woning die door of op initiatief van de GOMB is geproduceerd, die de in artikel 11 vermelde voorwaarden voor verhuring niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan de werkelijke huurgelden die hij tijdens de betreffende huurperiode heeft ontvangen.

Als de werkelijke maandelijkse huurprijs niet bekend is, wordt rekening gehouden met de maandelijkse referentiehurprijs die is vastgesteld op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, verhoogd met 50%.

Als de werkelijke huurperiode niet bekend is, wordt elke woning die in jaar N een maand lang verhuurd is, geacht verhuurd te zijn gedurende de 12 maanden van het betreffende jaar.

§ 4. De koper van een door of op initiatief van de GOMB geproduceerde woning die deze woning in strijd met artikel 11, § 4, verhuurt als toeristische logies is de GOMB de volgende bedragen verschuldigd:

- als de volledige woning verhuurd wordt als toeristische logies: een bedrag gelijk aan het dubbele van de werkelijke huurgelden die hij ontvangen heeft tijdens de betreffende verhuurperiode;
- als een deel van de woning verhuurd wordt als toeristische logies en de koper zelf zijn domicilie heeft in de woning en een deel ervan bewoont: een bedrag gelijk aan de werkelijk ontvangen huurinkomsten tijdens de betreffende verhuurperiode, vermeerderd met 50%.

Als het bedrag van de werkelijk ontvangen huur niet bekend is, wordt het goed geacht verhuurd te zijn voor een prijs per vierkante meter die de raad van bestuur gemachtigd is vast te stellen, rekening houdend met de tarieven die voor soortgelijke verhuringen gehanteerd worden.

Een tijdelijke woningruil zonder financiële tegenprestatie voor een periode van ten hoogste negentig kalenderdagen per jaar valt niet onder deze paragraaf.

§ 5. Kopers van woningen geproduceerd door of op initiatief van de GOMB die hun woning niet verhuren maar die zich niet houden aan de voorwaarden inzake domicilie en bewoning bedoeld in artikel 8, § 1, 6°, zijn de GOMB een bedrag verschuldigd dat overeenstemt met de maandelijkse referentiehuis vastgesteld op basis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, vermenigvuldigd met het aantal maanden dat de koper er niet gedomicilieerd was.

§ 6. De kopers van parkeerplaatsen die door of op initiatief van de GOMB zijn geproduceerd en die de huurvoorwaarden bedoeld in artikel 7, § 2, niet naleven, zijn de GOMB een bedrag verschuldigd dat overeenstemt met de werkelijk ontvangen huurgelden tijdens de betreffende verhuurperiode.

Als de werkelijke maandelijkse huurprijs niet bekend is, wordt rekening gehouden met het dubbele van de maandelijkse huurprijs die voortvloeit uit de toepassing van artikel 7, § 2.

Als de werkelijke huurperiode niet bekend is, wordt elke parkeerplaats die in jaar n een maand lang verhuurd is, geacht verhuurd te zijn gedurende de 12 maanden van het betreffende jaar.

§ 7. Bij onvoorziene omstandigheden kan de raad van bestuur de regels die in de voorgaande paragrafen zijn uiteengezet ten gunste van de kopers aanpassen.

§ 8. (...).

§ 9. De GOMB kan alle gerechtelijke en administratieve procedures inleiden die nodig zijn om de terugbetalingen te verkrijgen waarnaar in dit artikel wordt verwezen.

Art. 23. De koper-bewoner bedoeld in artikel 10 moet bij wijze van forfaitaire vergoeding aan het Gewest de volledige subsidie terugbetalen die is toegewezen aan zijn woning, vermeerderd met de wettelijke intresten, berekend vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte indien hij het goed dat hij voordien reeds bezat niet heeft verkocht binnen de voorgeschreven termijn.

Art. 24. Gedurende de termijn van 20 jaar gelden de voorwaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk III van dit besluit voor alle opeenvolgende eigenaars van het middelgrote goed, hun rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, en de eventuele bewoners.”

Als de koper zijn woning wil doorverkopen vóór het verstrijken van de termijn van 20 jaar waarvan sprake in artikel 12, § 1 van het besluit, verbindt hij zich ertoe in te stemmen met 3 bezoeken van (eventueel groepen) potentiële kopers per week.

De koper verklaart deze aankoop te doen als koper-bewoner.

#### **Afwijking van de toegangsvoorwaarden van citydev.brussels**

- Geen afwijkingen m.b.t. de toegangsvoorwaarden van citydev.brussels.
- Deze verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de raad van bestuur van citydev.brussels om [toepasselijke afwijking aanvinken]
  - het artikel 10 van het regeringsbesluit van 26 september 2013 toe te passen : “De raad van bestuur kan een tijdelijke afwijking van de voorwaarde vervat in artikel 8, § 1, 2°, toestaan en een aankoop toestaan door een koper-bewoner die zich ertoe verbindt het goed dat hij bezit binnen de 6 maanden na de ingenottreding van de middelgrote woning te verkopen en daarvan het bewijs voor te leggen aan de GOMB in de vorm van een kopie van de authentieke akte van de wederverkoop van het betrokken goed.

- het artikel 8 § 4 van het regeringsbesluit van 26 september 2013 toe te staan : “Indien de gezinssituatie van een kandidaat-koper weldra grondig zal wijzigen, onder meer door het vertrek van een meerderjarig kind uit de woonst, een feitelijke scheiding of echtscheiding, kan de raad van bestuur toestaan dat er geen rekening wordt gehouden met het inkomen of de onroerende goederen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende waarop deze verandering betrekking heeft, ook al wordt deze persoon nog vermeld op de gezinssamenstelling.
- het artikel 8 § 5 van het regeringsbesluit van 26 september 2013 toe te staan: “De raad van bestuur kan de koper van een middelgrote woning die het bewijs levert van een verandering van gezinssamenstelling, toelating geven om een andere middelgrote woning te kopen, voor zover de voorwaarden van § 1, 3° tot 6° vervuld zijn. Deze koper moet zich ertoe verbinden de eerste woning ten laatste zes maanden na de voorlopige oplevering van de nieuwe woning verkocht hebben en dit aan de GOMB bewijzen door voorlegging van een kopie van de authentieke akte van de wederverkoop van het betrokken goed.

#### **ARTIKEL 29 – Opschortende voorwaarden met betrekking tot toegang tot huisvesting (zie artikel 28 van deze overeenkomst) (doorhalen indien niet nodig)**

Overeenkomstig de bovenvermelde bijzondere verkoopvoorwaarden zal de koper ten laatste binnen dertig dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan citydev.brussels volgende documenten bezorgen: het aanslagbiljet (aanslagjaar 2022 - inkomsten 2021) waaruit blijkt dat hij het toegestane plafond niet overschrijdt, alsook een attest van de gezinssamenstelling en een attest van het kantoor rechtszekerheid waaruit blijkt dat hij niet de eigenaar of vruchtgebruiker is van onroerende goederen in België die hoofdzakelijk worden gebruikt voor huisvesting en (desgevallend) een attest van erkenning van een handicap. Het overleggen van documenten waaruit blijkt dat hij aan de voorwaarden voldoet, vormt een opschortende voorwaarde voor de verkoop.

Indien de koper op het moment van ondertekening van de authentieke akte het aanslagbiljet voor het referentiejaar nog niet ontvangen heeft van de Administratie, zal hij zich in deze akte ertoe moeten verbinden om het voor 31 juli van het lopende jaar te bezorgen. Indien hij niet aan deze verplichting heeft voldaan, zal de subsidie door citydev.brussels teruggeëist worden.

#### **Overhandiging van documenten**

De koper legt voor:

- een verklaring van niet-eigendom van het kantoor Rechtszekerheid;
- een kopie van zijn aanslagbiljet (aanslagjaar 2022/inkomen 2021);
- en een gezinssamenstelling.
- (indien van toepassing) een attest van erkenning van een handicap

Deze documenten zijn gehecht aan onderhavige overeenkomst.

citydev.brussels erkent dat deze documenten voldoen aan de voorwaarden uiteengezet in artikel 28 hierboven.

#### **ARTIKEL 30 - Gewestelijke en federale steunmaatregelen**

De koper erkent te weten dat er naast de bovenvermelde subsidiëring door citydev.brussels geen andere gewestelijke overheidssteun voor de aankoop of de bouw van een woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat.

### **ARTIKEL 31 – Sancties in geval van weigering van het verlijden van de authentieke akte**

Indien de authentieke akte niet werd ondertekend tegen de vastgestelde datum, kan elk van de partijen:

- a. ofwel de uitvoering van de verkoop via gerechtelijke weg afdwingen van de andere partij;
- b. ofwel vijftien dagen na de bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot betekende aanmaning, de verkoop nietig beschouwen. Indien het de koper is die in gebreke blijft, moet hij een vergoeding van tien percent (10 %) van de verkoopprijs betalen, de reeds gestorte waarborg inclusief. Indien het de verkoper is die in gebreke blijven, moeten hij het dubbele van de waarborg teruggeven, dit is eveneens tien percent (10 %) van de verkoopprijs. In beide gevallen betreft het een forfaitaire schadevergoeding. Deze vergoeding kan evenwel worden verhoogd indien wordt aangetoond dat het bedrag ervan lager ligt dan het werkelijk geleden nadeel.

Behalve indien de authentieke akte niet werd ondertekend tegen de vastgestelde datum door de schuld van de verkoper, zal de prijs of het prijssaldo opeisbaar bij de ondertekening van de authentieke akte van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest opbrengen. Deze intrest wordt dag na dag aangerekend tot de volledige betaling, vanaf de uiterste datum die was voorzien voor de ondertekening van de authentieke akte zoals bepaald in artikel 27.

### **ARTIKEL 32 – Postinterventiedossier (PID) – Keuring van de elektrische installaties – Energie Prestatie Certificaat (EPC) – Ruimtelijke Ordening – Bodem (Brussel Leefmilieu)**

- Postinterventiedossier (PID)

De werken zullen worden uitgevoerd met inachtneming van alle veiligheids- en preventienormen, voorgeschreven door het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 houdende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, zoals meermaals gewijzigd.

Als veiligheidscoördinator werd aangesteld: W4R

Het ereloon van de veiligheidscoördinator is begrepen in de in artikel 6 vermelde verkoopprijs.

De verkoper verklaart dat er voor het hoger beschreven onroerend goed een postinterventiedossier moet worden opgemaakt. Hij verklaart evenwel dat dit dossier nog verder moet worden bijgewerkt tijdens de verdere uitvoering van de bouwwerken, en dus nog niet aan de koper kan worden overgedragen.

Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden. Het dossier zal dan aan de syndicus worden overgedragen na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. Het postinterventiedossier voor de privatieve delen wordt overgedragen aan de koper binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

- Keuring van de elektrische installaties

Het voorwerp van deze verkoop maakt een wooneenheid uit in de zin van het hoofdstuk 8.4, sectie 8.4.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 (AREI). De verkoper zal de koper uiterlijk bij de voorlopige oplevering in het bezit stellen van een exemplaar van het keuringsverslag opgemaakt door een erkend deskundige.

- Energie Prestatie Certificaat (EPC)

De verkoper verbindt er zich toe om uiterlijk binnen de zes maanden na eerste ingebruikname de EPB-aangifte te doen en zal daarna een geldig opgemaakt energieprestatiecertificaat voorleggen, waaruit blijkt dat het goed voldoet aan de minimale EPB-eisen.

- Ruimtelijke ordening

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, edm) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

De verkoper verzekert de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden. De verkoper verbindt zich er toe de voorwaarden vermeld in de bekomen vergunning te zullen naleven bij de constructie van het gebouw.

De koper zal de stedenbouwkundige en administratieve voorschriften dienen na te leven.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 29 maart 2018, heeft de notaris van de verkoper aan de gemeente Anderlecht gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen uit te reiken die van toepassing zijn op het verkocht goed.

Op 9 augustus 2023 heeft de Gemeente Anderlecht betreffende het onroerend goed het volgende geantwoord, hierna letterlijk overgenomen :

*"In antwoord op uw aanvraag voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen in de Walcourtstraat 130D, gekadastreerd volgens nieuwe kadastrale uittreksel 21306D0374/00A000 (en gekadastreerd volgens vorige kadastrale uittreksel 21306D0320/00B000 en 21306D0325/00C000), hebben we de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkaveling zou worden ingediend.*

*Stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het goed.*

**1. Wat betreft de lokalisatie:**

*Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, van kracht sinds 29 juni 2001, ligt het goed in ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving, structurerende ruimten.*

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van een richtplan van aanleg (RPA).*

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan.*

*Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP's, die niet conform zijn met het GBP, impliciet ingetrokken.*

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van het verkavelingsplan.*

**2. Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:**

*De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO);*

*De voorschriften van het voormelde Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) – het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en, activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;*

*De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) aangenomen door de Brusselse regering op 21 november 2006 of van een Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV).*

*De voorschriften van de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) en Specifieke of Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (SgemSV of GgemSV):*

*o Specifieke Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening: "GSV\_2016", Belgisch Staatsblad van 17/10/2019.*

De voorschriften van het GBP, het RPA en van de GSV zijn op de stedenbouwkundige gewestelijke website beschikbaar: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeters van de BBP's en van de verkavelingsplannen zijn beschikbaar op [www.brugis.be](http://www.brugis.be). Hun inhoud is beschikbaar, op aanvraag, bij het gemeentelijke dienst stedenbouw.

**3. Wat betreft eventuele onteigening van het goed:**

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een onteigeningsplan.

**4. Wat betreft het voorkeurecht:**

Het goed is niet gelegen in een perimeter waar het voorkeurecht van toepassing is.

**5. Wat betreft het inschrijving van het goed op de bewaarlijst, zijn bescherming of een lopende procedure tot inschrijving of bescherming:**

Het goed is niet ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed.

Als overgangsmaatregel, worden alle gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die voor 1 januari 1932 gebouwd werden beschouwd als ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

Het goed is niet op de bewaarlijst ingeschreven. Het goed is niet beschermd.

**6. Wat betreft de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten:**

Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten.

**7. Wat betreft het eventuele bestaan van een rooilijnplan:**

Het aangepast rooilijnplan voor het goed is niet bekend tot op heden.

**8. Andere inlichtingen:**

Het goed is niet begrepen in een wijkcontract.

Het goed is niet begrepen in een stadsvernieuwingscontract. Het goed ligt niet binnen de zone voor stedelijke herwaardering.

Sommige activiteiten en technische installaties zijn onderworpen aan milieuvergunningen. Dit is het geval van olietanks, garageboxen en open parkeerplaatsen en andere industriële of ambachtelijke activiteiten. Om te controleren als het goed onderworpen is aan een milieuvergunning, gelieve de kaart van de milieuvergunning van IBGE-BIM te bekijken: <http://novac-pe.irisnet.be/milieuvergunning.html>;

Voor meer informatie betreffende de inventaris van de potentieel verontreinigde bodems in zin van artikel 3, 15° van het ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kunnen inlichtingen verkregen worden bij Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxis-site, Havenlaan 86C / 3000 te 1000 Brussel, of via [www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels);

Om te controleren of het onroerend goed bezwaard is door een erfdienstbaarheid voor een pijpleiding voor het vervoer van gasproducten, in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen verkregen worden bij Fluxys Belgium SA, Kunstenlaan 31 te 1040 Brussel;

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een zone waarnaar verwezen in het artikel 129 van de wet van 04 april 2014 op de landverzekeringsovereenkomst;

Om inlichtingen over de overstromingsgevaar te verkrijgen, gelieve de kaart van het overstromingsgevaar in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te bekijken:

<http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation carte.phtml>;

De kaart van de opmerkelijke bomen is beschikbaar via [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be). Bijkomende bijzondere regels zijn van toepassing in geval van vellen of snoeien/toppen van deze bomen;

Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;

Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru;

Bijkomende stedenbouwkundige inlichtingen bestemd voor elke houder van een zakelijk recht op een onroerend goed, aan alle personen die deze houder machtigt of een mandaat geeft, evenals elke bemiddelaar die een rol speelt bij de overdracht van een onroerend goed, in aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben.

**1. Wat betreft de toelatingen, vergunningen en attesten die werden toegekend of geweigerd alsook het eventuele bestaan van verhaal dat hangend is:**

Aanvraag van toelating / vergunning / attest	Voorwerp	Beslissing en datum
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F 12645-PU	Een bijgebouw bouw	Afgeleverd op 23/03/1909
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F 35918-PU	Een fabriek bouwen	Afgeleverd op 06/08/1964
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F 38536	Uitbreiding van de perszaal	Afgeleverd op 10/12/1981
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 42393-RPU	Plaatsing van 2 opslagcontainers	Afgeleverd op 27/01/2015
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 48514-PU	Verbouwen een industrieelgebouw met kantoren (regularisatie)	Zonder gevolg op 23/11/2020
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 50968-PU	Transformeren een industrieel depot	Analyseren
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 52269-PU	Het afbreken van de bestaande gebouwen op de site, bouwen van een crèche, een basisschool en een technische middelbare school, alsmede van een sportaccommodatie en een avondschoon; bouwen van 3 middelgrote gebouwen met 75 appartementen (G+7); bouwen van een hoog gebouw met 72 appartement (G+14)	

De beschrijving van de toegelaten werken en de eventuele voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).

NB: Alleen de door het bestuur afgestempelde plannen geven de juridische toestand van het gebouw weer. Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

Gebouw	Profiel	Opmerking
Perceel grond		

**2. Wat betreft de bestemmingen en de wettige toepassingen van het goed in elk van de onderdelen ervan:**

Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bevat het goed de volgende bestemmingen en gebruiken, verdeeld als volgt:

Gebouw	Lokalisatie	Bestemming	Aantal	Commentaar
Perceel grond		Terrein		



Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bedraagt het aantal zelfstandige wooneenheden, die regelmatig kunnen beschouwd kunnen worden 0.

Het onroerend goed dat te koop wordt aangeboden, is een perceel grond.

### **3. Wat betreft eventuele vaststelling van overtredingen:**

Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed.

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

### **4. Wat betreft verdenking van inbreuk en de administratieve update van het goed:**

Er is geen verdenking van inbreuk op het goed.

Het ontbreken van een verdenking van inbreuk laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

### **5. Wat betreft de administratieve-update van het goed:**

Voor zover wij weten, is er geen administratieve update van de plannen nodig.(...)”

De gemeente Anderlecht heeft per mail van 1 december 2023 geantwoord wat volgt, na door notaris Vincent Vroninks te verzocht zijn om de stedenbouwkundige bestemming van het goed (naar appartementen in plaats van grond) te bevestigen:

“De laatste vergunning is inderdaad verleend, maar wordt nog steeds uitgevoerd.

We hebben het certificaat van voltooiing van de werkzaamheden nog niet ontvangen en bijgevolg hebben onze diensten nog geen nalevingsbezoek uitgevoerd.

Daardoor kunnen we niet officieel bevestigen dat de vergunning correct is uitgevoerd en blijkt uit onze analyse dat het nog steeds om een perceel gaat.

De inlichtingen zijn daarom correct en zal niet worden gewijzigd.”

De koper verklaart voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze verkoopovereenkomst een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen te mogen hebben ontvangen.

- **Bodem (Brussel Leefmilieu)**

De partijen verklaren geïnformeerd te zijn over de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van de bodemattesten die door Brussel Leefmilieu werden afgeleverd op 22 mei 2023 met vermelding van de gedetailleerde gegevens vermeld in de inventaris van de bodemtoestand voor de percelen waarop het onroerend goed waarvan de verkochte private kavel deel uitmaakt, is opgetrokken.

Het bodemattest met betrekking tot (oud) perceel 325B afgeleverd op 22 mei 2023 bepaalt letterlijk wat volgt :

#### **2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

<b>CATEGORIE</b>	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
	A	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
<b>SOUSCATEGORIE</b>	4B	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle fait actuellement l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4B).
<b>OBLIGATIONS</b>		
Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été (entièrement) visée par la procédure déjà réalisée.		
Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.		

Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. Attention : certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web [www.environnement.brussels/soldispense](http://www.environnement.brussels/soldispense).

**En outre, la parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci.** Une fois la nouvelle reconnaissance de l'état du sol déclarée conforme ou qu'une dispense de cette obligation a été obtenue, l'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement en cours et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant Deleers Development ;
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

**Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe-garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).**

*Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.*

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/faciliteursol>.

### 3. Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

#### Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
Monsieur Marcel De Haerynck	88 - Dépôts de liquides inflammables	1950	1980	NOVA-PROV16799
Messieurs De Kempeneer Philippe & Vankerckhoven Auguste	93 - Synthèse de matières plastiques et synthétiques et fabrication du caoutchouc	1959	1960	NOVA-PROV03939
Monsieur J. De Kempeneer	93 - Synthèse de matières plastiques et synthétiques et fabrication du caoutchouc	1960	1961	NOVA-PROV03939
Ancienne S.A. de Rotogravure d'Art S.A.	121 - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 82 - Imprimeries et tous travaux d'impression 88 - Dépôts de liquides inflammables	1965	1995	NOVA-PROV27857
	88 - Dépôts de liquides inflammables	1995	2022	non
Syncro Partners S.A.	59 - Fabriques d'explosifs	1998	2004	NOVA-66700
AEG Belgium S.A.	101 - Ateliers pour le travail des métaux 121 - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 45.1 - Dépôts de déchets dangereux (solides)	2007	2022	NOVA-287160

#### Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2006/1369/01)	07/12/2006		Pollution détectée
Reconnaissance partielle de l'état du sol (2008/2222/01)	15/12/2008		Parcelle partiellement investiguée, pas de pollution selon les normes Ordonnance du 13/5/2004 mais légère pollution sans risque selon normes Ordonnance du 5/3/2009.
Etude détaillée (2006/1369/01)	22/12/2008	22/05/2012	Pollution délimitée
Etude de risque (2006/1369/01)	01/03/2012	22/05/2012	Risques tolérables (scénario industrie)
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00072/2021)	22/02/2021	04/03/2021	Pollution détectée
Etude détaillée (SOL/00072/2021)	17/01/2022	31/01/2022	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00072/2021)	05/04/2022	19/04/2022	Risques tolérable
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Pas de forages nécessaires
Etude détaillée (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Pollution délimitée

Etude de risque (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Risques : santé humaine (scénario habitat)
Projet de gestion du risque (SOL/00072/2021)	06/05/2022	20/07/2022	Risques à gérer
Restrictions d'usage (SOL/00072/2021)	05/2022		excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée Interdiction de conversion à l'habitat sans nouvelle évaluation des risques ou mesures de gestion du risque interdiction de captage d'eau  Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en nickel et en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).

#### Autre motif d'inscription

Motif	Pollution avérée : Découverte fortuite de pollution
-------	---

Het bodemattest met betrekking tot (oud) perceel 320C afgeleverd op 22 mei 2023 bepaalt letterlijk wat volgt :

#### 2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4B	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle fait actuellement l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4B).
<b>OBLIGATIONS</b>		
<p>Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, <u>certaines faits</u> générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p> <p><b>La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci.</b> L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant Deleers Developement ;</li> <li>- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;</li> <li>- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.</li> </ul> <p><b>Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).</b></p> <p><i>Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.</i></p> <p>Pour plus de renseignements : <a href="http://www.environnement.brussels/facilitateursol">http://www.environnement.brussels/facilitateursol</a>.</p>		

#### 3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

##### Activités à risque

Bruxelles Environnement ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

##### Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Etude détaillée (2006/1369/01)	22/12/2008	22/05/2012	Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine



Etude de risque (2006/1369/01)	01/03/2012	22/05/2012	Risques tolérables
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Pas de forages nécessaires
Etude détaillée (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine
Etude de risque (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Risques : Risques tolérables
Projet de gestion du risque (SOL/00072/2021)	06/05/2022	20/07/2022	Risque à gérer
Restrictions d'usage (SOL/00072/2021)	05/2022		interdiction de captage d'eau Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en nickel et en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).

Betreffende de "Categorie 4B" werd een vrijstelling aangevraagd op basis van artikel 17§2 van de voormelde Ordonnantie van 5 maart 2009. Op 28 november 2023 heeft Leefmilieu Brussel een schrijven gericht aan de verkoper, hierna letterlijk overgenomen en dat luidt als volgt :

**"Betreft :** *Terrein gelegen aan de Henri Deleersstraat 9 en de Walcourtstraat 112 – 114 te 1070 Brussel*

*Kadastraal perceel: 21306\_D\_0374\_A\_000\_00*

*(voormalige percelen 21306\_D\_0320\_C\_000\_00 en 21306\_D\_0325\_B\_000\_00)*

**Referentiekader :** *Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, gewijzigd door de ordonnantie van 23 juni 2017 (B.S. 13/7/2017)*

**AANVRAAG TOT AFWIJKING VOOR DE VERKOOP (art 17§2)**

**INSCHATTING VAN DE FINANCIËLE ZEKERHEID EN PLANNING**

Geachte,

We melden u de goede ontvangst op 16/11/2023 van de volgende documenten betreffende het bovenvermelde terrein :

- een voorstel van planning voor de uitvoering van alle verplichtingen die voortvloeien uit de bovenvermelde ordonnantie en een inschatting van de financiële zekerheid, opgesteld door de bodemverontreinigingsdeskundige Universoil BV (ref. 1552009-R13, dd. 20/10/2023);
- het aanvraagformulier tot vrijstelling van de verplichtingen zoals voorzien in artikel 17§2 van de bovenvermelde ordonnantie, gedateerd op 26/10/2023 en ondertekend door Deleers Residentieel BV, vertegenwoordigd door Wim Straetmans, die de verbintenis om alle verplichtingen voortvloeiend uit de ordonnantie volgens bovenvermeld tijdschema te vervullen omvat;
- de bankgarantie van 3.933.211,48 EUR (ref. BRUSGO0034402) vastgelegd bij de bank KBC Bank nv op 7 november 2023.

Leefmilieu Brussel neemt nota van deze documenten en **geeft zijn akkoord voor het voorstel van planning en het bedrag van de financiële zekerheid.**

**De inschattingen voor de herzieningen van de financiële zekerheid bij de tussentijdse rapporten worden met dit schrijven niet aanvaard.**

Gezien een verontreiniging aan het licht werd gebracht op het bovenvermelde terrein, dient de behandeling van deze verontreiniging, in overeenstemming met artikel 17§1, 1° van de Ordonnantie, in principe voor elke vervreemding van zakelijke rechten uitgevoerd te worden.

Echter :

- Deleers Residentieel BV – Deleers Campus BV heeft zich ertoe verbonden om alle verplichtingen die voortvloeien uit de Ordonnantie binnen een door Leefmilieu Brussel goedgekeurde planning te vervullen ;

- de financiële zekerheid die deze verbintenis dekt, is gesteld ten voordele van de overnemer van de zakelijke rechten in overeenstemming met artikel 71§1 en 2 van de Ordonnantie ;
  - een risico-onderzoek werd gelijkvormig verklaard of geacht door Leefmilieu Brussel ;
- We stellen dus vast dat de voorwaarden van artikel 17§2 van de voormelde ordonnantie vervuld zijn.

**Bijgevolg kan, in afwijking van art 17§1, 1° van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, gewijzigd door de ordonnantie van 23 juni 2017 (B.S. 13/7/2017), de vervreemding van zakelijke rechten plaatsvinden vóór de behandeling van de bodemverontreiniging op het bovenvermelde terrein, op voorwaarde dat :**

1. volgende elementen in de authentieke akte vermeld worden:

- het vastleggen van de financiële zekerheid van 3.933.211,48 EUR ;
  - de identiteit van verantwoordelijke van de verplichtingen die voortvloeien uit de ordonnantie;
  - de planning voor de uitvoering van alle verplichtingen die voortvloeien uit de ordonnantie zoals opgesteld door de bodemverontreinigingsdeskundige;
  - de koper verleent onbeperkte toegang aan de verkoper zodat deze zijn verplichtingen van de ordonnantie kan uitvoeren;
  - de koper is bewust van het feit dat, zolang op het terrein nog een bodemverontreiniging aanwezig is, elk voornemen tot afgraven van gronden of elke bestemmingswijziging (met inbegrip van de afbraak van de eventueel bestaande betonnen afdekplaat, het aanleggen van een moestuin, enz.) voorafgaand het voorwerp dient uit te maken van een door Leefmilieu Brussel goedgekeurde risicostudie of zelfs een bodemsaneringsvoorstel. Bovendien zal de behandeling van de verontreiniging uitgevoerd moeten worden voor elke werkzaamheid, elke daad of elke ingebruikstelling van een inrichting die van die aard is dat ze de blootstelling van personen of het milieu aan de eventuele door de op de site aanwezige bodemverontreiniging veroorzaakte risico's verhoogt ;
  - de verkoper bevestigt aan de koper een kopie te bezorgen van alle adviezen van Leefmilieu Brussel betreffende de nog uit te voeren verplichtingen ;
2. ons binnen een termijn van 60 dagen na ondertekening van de authentieke akte :
- een kopie van deze akte wordt overgemaakt (voorlopige niet-geregistreerde versie, ondertekend door de notaris).

De huidige vrijstelling blijft geldig voor elke verkoop van een lot op het bovenvernoemde perceel, onder dezelfde vermelde voorwaarden, en zolang de categorie van het perceel in de inventaris van de bodemtoestand niet verandert (dus in categorie 4 blijft).

Indien de zekerheid is gesteld ten voordele van de overnemer van zakelijke rechten, mag deze in geen geval vrijgegeven worden zonder schriftelijk akkoord van Leefmilieu Brussel.

Onze agent, Mevrouw Nathalie NACKAERTS, is uw geprivilegieerd contact inzake de behandeling van uw dossier. Deze laatste staat volledig te uwer beschikking om uw vragen te beantwoorden, u te begeleiden in de te ondernemen stappen en u te gidsen doorheen de diverse technische en administratieve procedures. Aarzel niet om beroep te doen op zijn/haar diensten!"

De koper verklaart een kopie van voormelde bodemattesten en schrijven te hebben ontvangen.

Aangaande bovenvermeld schrijven verklaart de verkoper hetgeen volgt :

- De waarborg ten belope van 3.933.211,48 € werd afgeleverd door KBC Bank onder de referentie BRUSGO0034402;

- De verkoper alsook de besloten vennootschap DELEERS CAMPUS, zijn de verantwoordelijken voor het vervolg van de verplichtingen voorzien door de Ordonnantie;
- De uitvoeringskalender voor de verplichtingen voortvloeiende uit de Ordonnantie en opgemaakt door de bodemdeskundige is de volgende, hierna letterlijk overgenomen :

Datum	Fase
Februari 2023	Start voorafgravingen
Maart 2023	Start installatie soilmixwanden
Mei 2023	Start bemaling en Graafwerken Schoolgebouw
Juli 2023	Start ruwbouw Schoolgebouw
Augustus 2023	Start bemaling en graafwerken Woontorens + Parking
November 2023	Start ruwbouw Woontorens + Parking
November 2023	Implementatie risicobeheer: Plaatsing geomembraan onder betonplaat woontoren T4
Januari 2024	Indienen tussentijds rapport 1 (graafwerken en plaatsing geomembraan)
Mei 2024	Indienen tussentijds rapport 2 (stopzetting bemaling)
Juli 2024	Afwerking schoolgebouw
Januari 2025	Start buitenaanleg schoolgebouw
	Afwerking woontorens
Mei 2025	Oplevering schoolgebouw
Juni 2025	Start monitoring binnenlucht in woontoren T4
Mei 2026	Jaarlijkse monitoring binnenlucht woontoren T4
Augustus 2026	Indienen tussentijds rapport 3 (buitenaanleg en monitoring)
Mei 2027	Jaarlijkse monitoring binnenlucht woontoren T4
September 2027	Indienen Eindevaluatie van het risicobeheer met resultaten laatste monitoring

De verkoper garandeert dat hij aan de koper elk bericht uitgebracht door Leefmilieu Brussel betreffende het vervolg van de voormelde verplichtingen, zal overmaken.

De koper zal moeten garanderen dat hij vrije toegang zal verschaffen aan de titularis van de bodemsaneringsverplichtingen opdat deze zijn verplichtingen verbonden aan de Ordonnantie kan naleven.

De koper zal moeten verklaren dat hij bewust is van de hierboven in de brief van 28 november 2023 vermelde verplichting zolang er in de grond nog een vervuiling aanwezig zou zijn.

De verkoper gaat de verplichting aan om alle maatregelen, verplichtingen, gebruiksbeperkingen en follow-upmaatregelen die worden opgelegd door Leefmilieu te respecteren en/of uit te voeren en verklaart daarnaast dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van de bodemattesten zou kunnen wijzigen.

### **ARTIKEL 33 – Fiscale bepalingen**

- Verhaalbelastingen

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

### **ARTIKEL 34 – Bepalingen eigen aan appartementsmede-eigendom**

De koper zal de gewone en buitengewone kosten moeten dragen vanaf zijn ingenottreding.

De koper verbindt zich ertoe actief de doelstellingen van het gebouw Walcourt 118 te ondersteunen en verbindt er zich uitdrukkelijk toe om de gedragslijn van het duurzaam project en de charter Walcourt 118 te respecteren.

De verkoper verklaart dat er tot op heden nog geen algemene vergadering van mede-eigenaars heeft plaatsgehad. Er is nog geen werkings- en reservefonds, zodat er niet aan artikel 3.94 BW kan voldaan worden.

De verkoper geeft hierbij volmacht aan de koper om de algemene vergadering in zijn naam bij te wonen met betrekking tot het hierbij verkochte goed, indien deze gehouden zou worden tussen de verkoopovereenkomst en de authentieke akte.

**ARTIKEL 35 – Geschillen**

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement waar het gebouw wordt opgericht. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

**ARTIKEL 36 – Kosten**

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- verkaveling en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- EPB-regelgeving/EPB-aangifte;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel statuten verkavelings-, verdelingsakte.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

*In afwijking met wat voorafgaat, zal de koper eveneens volgende kosten dragen: zijn aandeel in de kosten van de statuten van het gebouw en van het reglement van inwendige orde, zoals vermeld in artikel 6.*

**ARTIKEL 37 – Keuze van woonplaats**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

**ARTIKEL 38 – Volmacht – Opening van de tellers – Wijziging(en) van de basisakte**

De koper verklaart de verkoper aan te stellen als zijn bijzondere gemachtigden om voor hem en in zijn naam de tellers te openen twee dagen voor de voorlopige oplevering.

De koper verklaart de verkoper aan te stellen als zijn bijzondere gemachtigden om elke wijzigende basisakte van het gebouw te ondertekenen die noodzakelijk zou zijn:

- \* om stedenbouwkundige redenen,
- \* ter verbetering van de werking van het complex,
- \* ...

en die de wijziging van gemeenschappelijke delen zou vaststellen met dien verstande:

1°) dat de toegang tot de privatieve delen die aan de koper verkocht zijn, hierdoor niet wordt beperkt,

2°) dat hieruit geen wijziging voortvloeit voor de koper wat betreft de proportionele verdeling van de bijdrage in de lasten van mede-eigendom.

De promotor neemt de kosten verbonden aan de wijziging(en) van de basisakte op zich.  
Deze volmacht eindigt op het ogenblik dat het gebouw afgewerkt is en dat de promotor geen eigendomsrecht meer bezit op het gebouw.

De koper ontvangt een kopie van de wijzigende basisakte.

De koper verbindt er zich toe deze volmacht te herhalen in de authentieke verkoopakte.

### **ARTIKEL 39 – Volmacht om te hypothekeren**

De koper verbindt zich ertoe volmacht te verlenen aan:

Mevrouw DRIEGE Carla, gedomicilieerd te 1651 Lot, Petrus Dewildestraat 40

Mevrouw SMEETS Charlotte, gedomicilieerd te 1500 Halle, Steenstraat 61

Mevrouw DE LOOSE Sara, gedomicilieerd te 1800 Vilvoorde, Herlaerstraat 30 bus 1

De Heer Roan VAN BOECKEL, gedomicilieerd te 1653 Dworp, Kroondallaan 55

De heer Wim STRAETMANS, verblijvende te 3071 Erps-Kwerps (Kortenbergh), Balkenstraat 66

De Heer Sven MERTENS, gedomicilieerd te 3130 Betekom, Moorsemsestraat 323

met recht afzonderlijk te handelen om:

1. Voor hem en in zijn naam, het gekochte goed te hypothekeren ten voordele van de verkoper, tot zekerheid van de verkoopprijs of het saldo ervan, verhoogd met drie jaar intresten waarvan de wet de rang voorbehoudt en tien percent van de volledige prijs voor de niet-bevoorrechte nevenkosten, en er de ondeelbaarheid en hoofdelijke aansprakelijkheid van te bedingen.

De hypotheekstelling zal gebeuren op eerste verzoek van een van de verkoper op eenvoudige betekening van de hem verschuldigde bedragen, zonder dat hij andere bewijzen dient aan te brengen.

Na een gedurende dertig dagen zonder gevolg gebleven ingebrekestelling en bij ontstentenis van betaling op een van de hiervoor bepaalde vervaldagen, heeft de verkoper bovendien het recht de uitvoering van de verkoop via alle rechtsmiddelen af te dwingen.

De verkoper heeft in dat geval het recht een vervolging in te stellen op alle goederen van de koper, zowel roerende als onroerende.

2. Met het oog op het voorgaande alle akten te verlijden, documenten te ondertekenen, woonplaats te kiezen, en algemeen gesteld, al het nodige te doen.

De koper verbindt er zich toe deze volmacht te herhalen in de authentieke verkoopakte.

### **ARTIKEL 40 – Bijzondere voorwaarden**

De koper verbindt er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvulling of wijziging van de statuten van het complex nodig zijn, ingevolge de verandering van constructies of plannen of om welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de promotor kosteloos zijn medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Door het ondertekenen van huidige verkoopovereenkomst, geeft de koper hierbij onherroepelijk volmacht aan de promotor :

-om voor hen en in hun naam alle akten goed te keuren en te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het op te richten complex, aan de constructies, de plannen, de indelingen en dergelijke worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht, met dien verstande dat deze wijzigingen geen betrekking hebben op de privatieve delen van het complex;

-om in hun plaats aanvragen in te dienen tot het bekomen van een aangepaste of gewijzigde stedenbouwkundige vergunning;



-om, indien vereist, gedurende of na de verwezenlijking van de werken, deze kopers te vertegenwoordigen voor de stedenbouwkundige regularisatie van de uitgevoerde werken en het verkrijgen van een stedenbouwkundig attest;

-tot het vestigen van alle ondergrondse en/of bovengrondse erfdienstbaarheden binnen het complex of van en naar de aanpalende eigendommen,

-alsmede over te gaan tot overgave van scheidingsmuren en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vervat.

-in te tekenen op de eerste verzekeringspolis zolang de syndicus het niet doet;

-om contracten aan te gaan betreffende openbare nutsvoorzieningen, om ze (te doen) aan(te)sluiten en ze in gebruik (te doen) nemen (op kosten van de kopers).

Evenwel zal door middel van deze volmacht niet kunnen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieve kavels.

De koper geeft volmacht aan de verkoper om volgende contracten te ondertekenen:

-elk contract en akte tot vestiging van een recht van opstal, erfpacht, een erfdienstbaarheid of afstand of een gratis ter beschikking stelling op een deel van het goed met het oog op het vestigen van openbare nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld een elektriciteitscabine);

-elk contract en akte tot vestiging van een recht van opstal, erfpacht, een erfdienstbaarheid of afstand of een gratis ter beschikking stelling op een deel van het goed met het oog op de exploitatie en het beheer van de duurzame uitrustingsvoorzieningen en installaties (fotovoltaïsche panelen, centrale verwarming met warmtekrachtkoppeling, dubbele flux ventilatie en monitoring).

Deze volmachten en alle andere voorzien in onderhavige verkoopovereenkomst, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevolmachtigde teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen aan de statuten van het complex op een pragmatische wijze door te voeren.

Hieruit volgt dat :

1. Al de volmachten met recht van in de plaatsstelling toegekend door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan de promotor de onherroepelijkheid als essentiële voorwaarde kennen, zonder dewelke de verkoop niet tot stand zou zijn gekomen.

2. Al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven, bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkrijgenden in alle rechten van de lastgever-verkrijger.

Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

De koper erkent ingelicht te zijn geweest dat elk voordeel, van welke aard ook (financieel, ...) dat voortvloeit uit deze overeenkomsten en/of rechten exclusief zullen toekomen aan de promotor en niet aan de mede-eigendom.

#### **ARTIKEL 41 – Bijlagen**

Onderstaande bijlagen maken integraal deel uit van deze verkoopovereenkomst:

1. verkoopplan(nen)
2. statuten van het gebouw;
3. reglement van inwendige orde
4. bestek/lastenboek
5. stedenbouwkundige vergunning

6. kopie van de verzekering alle bouwplaatsrisico's
7. bodemattesten
8. stedenbouwkundige inlichtingen
9. charter van het duurzame project
10. verklaring van vertrouwelijkheid
11. controledocumenten (schrappen wat niet overhandigd werd):
  - attest van niet-eigendom van het registratiekantoor
  - kopie van het aanslagbiljet (kopieën van de aanslagbiljetten)
  - gezinssamenstelling
  - (desgevallend) attest van erkenning van de handicap

Opgemaakt te \*\*\*  
op \*\*\*

in zoveel originele exemplaren als er ondertekenende partijen zijn, elke partij verklaart haar exemplaar ontvangen te hebben.

Handtekening van de verkoper:

Handtekening van de koper:

### Inhoudsopgave

ARTIKEL 1 – Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden .....	6
ARTIKEL 2 – Hypothecaire toestand .....	7
ARTIKEL 3 – Statuten .....	7
ARTIKEL 4 – Staat .....	7
ARTIKEL 5 – Stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning .....	7
ARTIKEL 6 – Prijs .....	7
ARTIKEL 7 – Betalingsmodaliteiten .....	9
ARTIKEL 8 – Prijsherziening .....	10
ARTIKEL 9 – Aanwijzing van een architect door de koper .....	10
ARTIKEL 10 – Aanvang van de werken en uitvoering/leveringsstermijn .....	10
ARTIKEL 11 – Bestek .....	12
ARTIKEL 12 – Verwijlvergoedingen .....	12
ARTIKEL 13 – Voorlopige oplevering .....	12
ARTIKEL 14 – Definitieve oplevering .....	16
ARTIKEL 15 – Verklaring van de partijen betreffende hun informatie .....	18
ARTIKEL 16 – Overdracht van eigendom van de grond en van de bestaande constructies .....	18
ARTIKEL 17 – Overdracht van de eigendom van de op te richten constructies, het genot en de risico's ..	18
ARTIKEL 18 – Verzekeringen .....	19
ARTIKEL 19 – Aansprakelijkheid van de promotor - Vrijwaring .....	19
ARTIKEL 20 – Wijziging van werken .....	20
ARTIKEL 21 – Werfbezoek .....	20
ARTIKEL 22 – Vervoltooingswaarborg .....	21
ARTIKEL 23 – Niet-naleving van de wet-Breyne .....	21
ARTIKEL 24 – Verlijden van de authentieke akte .....	24
ARTIKEL 25 – Opschortende voorwaarden .....	24
ARTIKEL 26 – Hypotheekname – Verbod tot vervreemding .....	24
ARTIKEL 27 – Betalingsachterstand .....	25
ARTIKEL 28 – Bijzondere verkoopvoorwaarden te vervullen door de koper enkel voor wat betreft de woning .....	25
ARTIKEL 29 – Opschortende voorwaarden met betrekking tot toegang tot huisvesting (zie artikel 28 van deze overeenkomst) (doorhalen indien niet nodig) .....	35
ARTIKEL 30 - Gewestelijke en federale steunmaatregelen .....	35
ARTIKEL 31 – Sancties in geval van weigering van het verlijden van de authentieke akte .....	36
ARTIKEL 32 – Postinterventiedossier (PID) – Keuring van de elektrische installaties – Energie Prestatie Certificaat (EPC) – Ruimtelijke Ordening – Bodem (Brussel Leefmilieu) .....	36
ARTIKEL 33 – Fiscale bepalingen .....	45
ARTIKEL 34 – Bepalingen eigen aan appartementsmede-eigendom .....	45
ARTIKEL 35 – Geschillen .....	46
ARTIKEL 36 – Kosten .....	46
ARTIKEL 37 – Keuze van woonplaats .....	46
ARTIKEL 38 – Volmacht – Opening van de tellers – Wijziging(en) van de basisakte .....	46
ARTIKEL 39 – Volmacht om te hypothekeken .....	47
ARTIKEL 40 – Bijzondere voorwaarden .....	47
ARTIKEL 41 – Bijlagen .....	48