

## 1. Bijzondere voorwaarden

De Bieder verklaart te weten dat de verkoop wordt bepaald door de navolgende bijzondere clausules, welke letterlijk zullen worden overgenomen in de authentieke verkoopakte:

### Artikel A1 - Algemeen

Onderhavig contract past in het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en is enkel mogelijk dankzij de financiële inbreng van de overheid. In dit geval beoogt het beleid gezinnen met gematigde en gemiddelde inkomens toegang te geven tot een zakelijk recht op hun eigen woning of de mogelijkheid te bieden om dit recht te behouden.

Onderhavige verkoop wordt meer bepaald uitgevoerd in het kader van de opdrachten van openbaar nut van het Fonds, zoals beschreven in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in artikel 112 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, en voornamelijk de statuten van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan artikel 3 dat onder meer als volgt luidt :

*“Het hoofdvoorwerp van de vennootschap is een positieve maatschappelijke impact te genereren voor de samenleving door de autonomie van gezinnen met een bescheiden en gemiddeld inkomen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te bevorderen via de toegang tot het recht op behoorlijke huisvesting, zoals bepaald in artikel 23 van de Grondwet.*

*Haar doel gaat verder dan haar vennoten een economisch voordeel te verschaffen om hun economische of particuliere behoeften te bevredigen.*

*Met positieve maatschappelijke impact wordt een meetbaar en duurzaam positief effect bedoeld dat de samenleving verbetert in haar sociale, ecologische, ethische, organisatorische en economische dimensies.*

*Daartoe stelt de onderneming haar menselijke en materiële middelen, haar organisatie en haar vaardigheden ter beschikking, gebaseerd op professionele deskundigheid, menselijke empathie en intermenselijke solidariteit.*

*Overeenkomstig artikel 1 van deze statuten en haar doel heeft de vennootschap de coöperatieve vorm aangenomen en onderschrijft zij de waarden van autonomie, wederzijdse hulp, persoonlijke verantwoordelijkheid, democratie, gelijkheid, billijkheid en solidariteit, alsmede een ethiek gebaseerd op eerlijkheid, transparantie, sociale verantwoordelijkheid en altruïsme.*

*De vennootschap heeft tot voorwerp, aan personen, met een laag of middelgroot inkomen, de middelen te verschaffen hetzij :*

- *om een woning, welke hen uitsluitend of hoofdzakelijk tot woonplaats dient, te verwerven of te behouden*
- *om een degelijke woning in huur of in gebruik te nemen;*
- *om hun woonvoorwaarden te verbeteren.”*

Behoudens andersluidende bepaling kunnen onderstaande clausules steeds worden tegengeworpen aan de koper en zijn rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel, al dan niet onder bezwarende titel, en in welke graad ook.

#### Art. A2 - Terminologie

In de artikelen A3 tot A7 hierna, moeten de onderstaande termen als volgt verstaan worden :

- Het Fonds: het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hoger uitgebreid beschreven;
- de koper of de overnemer: de persoon of personen die een zakelijk recht van het Fonds verwerft of verwerven;
- de rechtverkrijgende of de rechtverkrijgende van de koper: behoudens andersluidende bepaling, de persoon of personen die, op enige grond, een zakelijk of persoonlijk recht van de koper of van elke andere rechtverkrijgende van die laatste verwerft of verwerven, uit welke hoofden of in welke volgende graad ook;
- zakelijk recht: elk onroerend zakelijk recht, met uitzondering van de hypotheek, het genotspand en de woning;
- het besluit van 7 juli 2022 : besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- inkomens: de inkomens gedefinieerd in artikel 1, 9°, van het besluit van 7 juli 2022.

#### Art. A3 - Toegangsvoorwaarden

De onroerende goederen, voorwerp van onderhavige overeenkomst, zijn voorbehouden voor personen van wie de inkomens niet hoger zijn dan het bedrag dat wordt vastgelegd in artikel 4 van het besluit van 7 juli 2022.

#### Art. A4 – Voorwaarden inzake het onroerende goed

- De koper verbindt zich ertoe zijn hoofdverblijfplaats in het door het Fonds geproduceerde goed te vestigen binnen een termijn van 2 jaar te rekenen vanaf de datum van registratie van de authentieke akte. In geval van aankoop van een woning in aanbouw of op plan, begint deze termijn te lopen vanaf de datum waarop de sleutels aan de koper worden overhandigd;
- De koper mag geen ander zakelijk recht bezitten dan de blote eigendom van een woning op het ogenblik van de aankoop van de door het Fonds overgedragen woning, en vervolgens gedurende de eerste 20 jaar na het verlijden van de akte (behalve een nalatenschap);
- Het pand is hoofdzakelijk bestemd voor bewoning;
- Een degressieve schadeloosstelling is verschuldigd wanneer de koper zijn recht overdraagt binnen de eerste tien jaar na de aankoop;
- Gedurende de eerste 5 jaar kan een recht van terugkoop worden toegepast indien de koper de eisen, clausules of voorwaarden van de overeenkomst niet in acht neemt;
- Het Fonds oefent een eeuwigdurend recht van voorkoop uit op de eigendommen die het verkoopt.

#### Art. A5 – Overdracht van het goed

- § 1 Indien de koper, of elke rechtverkrijgende, zijn recht binnen een termijn van tien jaar overdraagt, is hij het Fonds van rechtswege een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan

het verschil tussen de verkoopprijs, met inbegrip van de kosten, taksen en belastingen volgend uit onderhavige verkoop, geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex, van het goed en de prijs die in het kader van de nieuwe vervreemding wordt bepaald, verminderd met alle nodige of nuttige maar in geen geval persoonlijke uitgaven, die in het goed werden gemaakt op kosten van de koper. De aldus bepaalde vergoeding wordt verminderd met een som van tien procent van die vergoeding per begonnen jaar, vanaf het tweede jaar.

De koper of zijn rechtverkrijgende moet bewijzen dat een uitgave geen luxekarakter heeft.

De verkoop of de overdracht van het zakelijk recht of de vestiging van een zakelijk recht daarop, mag in geen geval gebeuren via de vastlegging van een willekeurige vergoeding die hoger is dan het in onderhavige overeenkomst vastgelegde bedrag van de canon of van de bijdrage, in de hypothese dat huidige overeenkomst betrekking heeft op een gesplitst zakelijk recht.

De koper of zijn rechtverkrijgende kunnen met hun medecontractant afspreken om de canon of de bijdrage over te dragen onder de vorm van een schuldoverdracht, die echter enkel kan worden tegengeworpen aan het Fonds mits zijn uitdrukkelijke schriftelijke akkoord. In dat geval mag de verkoop of de overdracht van het zakelijk recht of de vestiging van een zakelijk recht daarop geen willekeurige vergoeding, andere dan de overdracht van de bijdrage, vermelden.

Voorname termijnen lopen vanaf de dag volgend op het verlijden van de authentieke verkoopakte tussen het Fonds en de koper tot de dag van de authentieke verkoopakte die wordt verleden tussen die laatste en een derde koper.

- § 2 Elke latere, zelfs gedeeltelijke, overdracht van het recht dat het Fonds oorspronkelijk had overgedragen of elke vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht daarop, kan enkel worden gedaan ten voordele van een of meerdere natuurlijke personen die voldoen aan de inkomensvoorwaarden voorzien in artikel 4 van het besluit van 7 juli 2022.

Deze overdracht of deze vestiging mogen bovendien enkel worden gedaan ten voordele van een of meerdere natuurlijke personen die voldoen aan de voorwaarden van artikel A4, tweede streepje (persoon die geen zakelijk recht heeft op een ander onroerend goed dan de woning), voorwerp van onderhavige bijzondere voorwaarden.

Voor de toepassing van onderhavig lid moet de koper of zijn rechtverkrijgende die een van voornoemde verrichtingen wil doen, de erkenning van zijn eigen medecontractant door het Fonds vragen, voor het contract definitief wordt gesloten. De erkenning wordt per aangetekende brief gevraagd.

Met het oog op de erkenning moet hij het Fonds, per aangetekende brief, het bewijs leveren van de inkomens van de voorgestelde medecontractant en een bewijs van elk zakelijk recht dat hij bezit, uitgegeven door een bevoegde autoriteit. De koper, verkoper of overdrager van de geplande verkoop of overdracht of elke andere bevoegde betrokken persoon moet deze documenten overmaken aan het Fonds.

Binnen dertig kalenderdagen volgend op de afgifte van het volledige dossier, bestaande uit de aanvraag van de erkenning en de bewijsstukken, verleent het Fonds de gevraagde erkenning of niet. Bij ontstentenis van uitspraak binnen die termijn, wordt de erkenning beschouwd als zijnde verleend door het Fonds.

Wanneer de koper of de rechtverkrijgende van de koper zijn goed openbaar verkoopt of overdraagt of bij gedwongen verkoop of overdracht, overhandigen respectievelijk hij en de instrumenterende notaris het ontwerp van het lastenboek van de verkoop voor de publicatie ervan per aangetekende brief aan het Fonds. In dat geval beschikt het Fonds over een termijn van vijftien werkdagen, exclusief zaterdagen, om de bepalingen van het lastenboek van de verkoop of van de overdracht die betrekking hebben op het Fonds, goed te keuren. Bij ontstentenis van uitspraak binnen die termijn, wordt het lastenboek van de verkoop of van de overdracht beschouwd als zijnde goedgekeurd door het Fonds.

De koper, zijn rechtverkrijgende of de notaris die belast is met de verkoop of de overdracht, lichten het Fonds per aangetekende brief in over de dag, het uur en de plaats van de verkoop.

Ten laatste op het einde van de biedingen en voor de toewijzing nodigt de instrumenterende notaris het Fonds uit om de bieder te erkennen. De toewijzing kan enkel gebeuren met die erkenning. Bij stilte of afwezigheid van het Fonds kan de verkoop echter doorgaan.

Onverminderd het recht van het Fonds om het contract ter zake te laten annuleren indien de koper zijn goed verkoopt of overdraagt, of er een genotsrecht op toekent zonder respect voor de verplichtingen van onderhavig lid, is hij het Fonds van rechtswege een som verschuldigd van twintig procent van de prijs van die verkoop of overdracht, met een minimum van vijftienduizend euro.

Dit laatste bedrag is gekoppeld aan de evolutie van de gezondheidsindex. De basisindex is die van de maand voorafgaand aan die van het verlijden van de authentieke verkoopakte door het Fonds aan de koper. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan die van het verlijden van de authentieke akte van verkoop of overdracht van het goed door de koper.

De voorwaarden van onderhavig lid gelden voor alle rechtverkrijgenden, op enige grond; ze zijn echter niet van toepassing op de wettelijke erfgenamen, die deze echter op hun beurt moeten naleven ten opzichte van hun eigen rechtverkrijgende, andere dan hun eigen wettelijke erfgenamen.

§ 3 Er mag slechts worden afgeweken van de voorwaarden van het vorige lid mits het uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke akkoord van het Fonds.

#### Art. A6 - Mogelijkheid van wederinkoop.

Behoudt het Fonds zich het recht voor om het met onderhavige akte verkochte goed terug te nemen, tegen terugbetaling aan de koper of zijn rechtverkrijgende van oorspronkelijk betaalde hoofdsom, vermeerderd met de andere kosten waarvan sprake in artikel 1673 van het Oud Burgerlijk Wetboek. Dit recht van wederinkoop wordt geregeld door de bepalingen van de artikelen 1659 en volgende, tot en met artikel 1673 van hetzelfde wetboek en geldt voor een termijn van 5 jaar vanaf de dag volgend op het verlijden van de akte.

Het Fonds zal slechts van zijn recht van wederinkoop gebruik maken indien de koper of zijn rechthebbende zich niet houdt aan de voorschriften, clausules en voorwaarden van onderhavige akte.

#### Art. A7

Binnen de hierboven gestelde grenzen zijn alle bovenstaande voorwaarden tegenwerpbaar aan de rechtverkrijgenden, van de koper, en dit zonder beperking in de tijd.

De koper verbindt er zich derhalve toe om de voorschriften, clausules en voorwaarden van die artikelen in elke vervreemdingsakte van het goed op te nemen en verbindt zijn rechthebbenden tot diezelfde plicht.