

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

COMPROMIS AFGEWERKTE WONING (ERFPACHT OP DE GROND EN VERKOOP VAN DE CONSTRUCTIES) - MUNTTHOFSTRAAT 139 TE SINT-GILLIS

TUSSEN DE ONDERGETEKENDE

Enerzijds

1. 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 de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 29 september 2017.

Hier vertegenwoordigd door [], ingevolge delegatie van bevoegdheden verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene op 26 mei 2023 ;

Hierna genaamd « citydev.brussels » en/of « de grondeigenaar » en/of « de verkoper » ;

Anderzijds

Mevrouw/De heer [***], geboren op [***], Ongehuwd/gehuwd, nationaal nummer [***], *Gehuwd*

die zich persoonlijk en hoofdelijk verbinden, (indien koppel) alsook hun erfgenamen en rechthebbenden op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die uit onderhavige overeenkomst voortvloeien.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

Hierna (samen) genoemd « *de koper* » en/of “*erfpachter*” ,

Hierna samen (1. En 2.) genoemd « *de partijen* » ,

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

1. Eigendom

citydev.brussels is eigenaar van het appartement nummer [] op de [] verdieping van het gebouw gelegen te 139 Munthofstraat te Sint-Gillis, alsook van de kelder nummer [] en de parkeerplaats nummer [], waaronder de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen, (voornoemd appartement, kelder en parkeerplaats worden samen genaamd « het goed » of « de woning » genaamd) het gebouw wordt hierna “het gebouw” of « Mairesse Garden 1 » genoemd.

2. Statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) en reglement van inwendige orde van het gebouw.

Het juridisch statuut van het gebouw Mairesse Garden 1 is vastgelegd in de basisakte, het reglement van mede-eigendom (hierna genoemd de statuten van het gebouw) en het reglement van inwendige orde, opgesteld door notaris Frédéric de Grave, te Sint-Gillis, op 7 juli 2023, gevolgd door een wijzigende basisakte verleden voor notaris Isabelle Raes, te Sint-Gillis op 16 december 2024.

De koper erkent een kopie van de basisakte en de wijzigende basisakte ontvangen te hebben.

3. Overdracht van het goed aan de koper : vestiging van een erfpachtrecht op de aandelen in de grond en verkoop van de constructies

De koper stelt zich kandidaat voor de aankoop van het goed als volgt:

1. Vestiging van een recht van erfpacht: citydev.brussels vestigt ten gunste van de koper een recht van erfpacht op de aandelen in de grond (beschreven in artikel 1) die betrekking hebben op de constructies (beschreven in artikel 11),

Hierna “erfpacht” genoemd.

2. Verkoop van de gebouwen: citydev.brussels verkoopt aan de koper de constructies (omschreven in artikel 11) opgericht op de grond (omschreven in artikel 1).

I. EERSTE OVEREENKOMST - VESTIGING VAN EEN ERFPACHTRECHT

Artikel 1 - Voorwerp van de overeenkomst

In toepassing van artikel 3.171 van het Burgerlijk Wetboek verleent citydev.brussels aan de erfpachter, die aanvaardt, een erfpacht op de onverdeelde [-]/10.000sten van de hieronder beschreven grond (de “erfpacht”).

GEMEENTE SINT-GILLIS - eerste afdeling

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

Een perceel grond gelegen Munthofstraat nummer 139, gekadastreerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 304 V9 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster en meting van zes are vijftienvijftig centiare (6a 55ca).
Hierna genoemd « de grond ».

De erfpacht wordt gevestigd onder de waarborgen als naar recht, voor vrij, zuiver en onbelast van alle bevoorrechte of hypothecaire lasten, van welke aard ook.

Deze onverdeelde []/tien duizendsten ([]/10.000sten), zijn onlosmakelijk als accessorium verbonden met de constructies die hierna worden verkocht.

Artikel 2 - Duur

De erfpacht wordt verleend voor een periode die aanvangt op de datum van ondertekening van de notariële akte en die eindigt 50 jaar na de datum van de notariële verkoopakte van de eerste van de 9 woningen van het project Mairesse Garden.

citydev.brussels behoudt zich evenwel het recht voor om een verlenging van de erfpacht in het project Mairesse Garden toe te staan, binnen de beperkingen bepaald in boek III van het Burgerlijk Wetboek, (maximaal 99 jaar (negenennegentig jaar) vanaf de notariële verkoop van de eerste van de 9 woningen van het project Mairesse Garden.

Indien citydev.brussels wenst gebruik te maken van dit recht op verlenging, brengt citydev.brussels de koper uiterlijk drie jaar voor het verstrijken van de erfpacht op de hoogte van haar wens om de erfpacht te verlengen. De erfpacht wordt dan bij notariële akte verlengd onder dezelfde voorwaarden, met uitzondering van de canon, die zal worden bepaald op basis van een nieuwe schatting van de waarde van de grond. De waarde van de grond zal worden geschat door één enkele expert aangesteld door citydev.brussels.

Bij gebrek aan verlenging eindigt de erfpacht en komt de eigendom van de op de grond opgerichte gebouwen en verbeteringen toe aan citydev.brussels, die vervolgens aan de koper een vergoeding betaalt overeenkomstig artikel 27 van deze overeenkomst.

Artikel 3 - Canon

De jaarlijkse canon is gelijk aan 1% van de waarde van de grond die in erfpacht wordt genomen, d.w.z. [-].

De vergoeding moet als volgt worden betaald

- in het eerste jaar, de dag van de ondertekening van de authentieke akte, naar rato van het aantal dagen gedurende welke de erfpachter zijn recht van erfpacht houdt ;
- in de daaropvolgende jaren, elke 31ste januari, voor het lopende kalenderjaar.

De canon wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de “gezondheidsindex” of een andere gelijkaardige indicator die deze index kan vervangen, met als basisindex die van de maand [-].

De indexering van de canon mag nooit leiden tot de toepassing van een canon die lager is dan de initiële canon, d.i. de som van [-] per jaar.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

Alle door de erfpachter verschuldigde bedragen zijn onmiddellijk opeisbaar na ontvangst van de factuur door citydev.brussels.

In geval van niet-betaling op de vervaldag is de erfpachter een schadevergoeding van vijftig euro (50 EUR) verschuldigd (ter dekking van de administratieve kosten), alsook laattijdheidsintresten, zijnde de wettelijke intresten vermeerderd met 2% pro rata van het aantal kalenderdagen vertraging.

In geval van niet-betaling van de canon, belastingen en rente, zijn alle kosten van inning en procedures voor rekening van de erfpachter.

Artikel 4 - Hypothecaire toestand en hypotheken

4.1. Hypothecaire toestand

citydev.brussels verklaart dat de grond vrij is van alle in- of overschrijvingen of lasten, recht van voorkoop, voorkeur of wederinkoop.

4.2. Hypotheken

Indien de erfpachter de aankoop van de gebouwen wenst te financieren door een hypothecaire lening aan te vragen bij een Bank, mag hij de gebouwen en zijn recht van erfpacht slechts hypothekeren en/of een mandaat verlenen met als doel de gebouwen en zijn recht van erfpacht te hypothekeren, op voorwaarde dat de aldus door de Bank verleende lening uitsluitend bedoeld is om de aankoop van de gebouwen te financieren en/of te herfinancieren, zoals hierboven beschreven.

Voor zover dat aan deze voorwaarde is voldaan, is de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd om hypotheek te nemen op de gebouwen met het recht van erfpacht.

De erfpachter verbindt er zich toe om in de verkoopakte een onherroepelijke volmacht te verlenen aan citydev.brussels, die aanvaardt, om ten gunste van citydev.brussels een hypotheek te vestigen op het recht van erfpacht dat rust op het voorschreven goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavig contract, alsook op de constructies opgericht in het kader van de erfpachtovereenkomst, in geval van gehele of gedeeltelijke niet-betaling van de erfpachtcanons op hun vervaldag, en dit ter garantie van:

- a) de onbetaalde en achterstallige canons, forfaitair geraamd op maximaal 30% van de marktwaarde van de grond op de dag van de ondertekening van de akte;
 - b) drie jaar interest tegen twaalf procent, waarvan de rang door de wet wordt gewaarborgd.
- Dit mandaat machtigt citydev.brussels ook om bij het nemen van de hypotheek solidariteit en ondeelbaarheid te bedingen en af te zien van het recht om zich te beroepen op het voordeel van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek. citydev.brussels mag ook alle akten en documenten ondertekenen die nodig zijn voor de effectieve inschrijving van de hypotheek, woonplaats kiezen, in de plaats treden en, in het algemeen, alles doen wat nodig of nuttig is voor het nemen van de hypotheek.

De eventuele hypothecaire inschrijvingen zullen worden doorgehaald op kosten van de erfpachter, na volledige betaling van de achterstallige canons, te vermeerderen met de belasting op de toegevoegde waarde, met alle interesten, schadevergoedingen en toebehoren van welke aard ook.

Het is wel verstaan dat de hypotheek die krachtens dit mandaat zal worden genomen, slechts rang zal nemen na de hypotheek die, in voorkomend geval, ten gunste van de Bank zal worden genomen, en dit zowel krachtens een hypotheek als krachtens een hypothecair mandaat, in overeenstemming met wat hierboven is vermeld.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

Artikel 5 - Staat van de grond

De grond wordt onder de volgende voorwaarden aan de erfpachter ter beschikking gesteld:

5.1. De erfpachter neemt de grond in de staat waarin die zich bevindt, zonder op enig ogenblik van citydev.brussels herstellingen te kunnen eisen.

5.2. Het recht van erfpacht wordt verleend en aanvaard op de grond met alle lasten en alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden die het kunnen baten of bezwaren, met dien verstande dat de erfpachter sommige ervan in zijn voordeel kan doen gelden en zich tegen andere kan verweren, maar op eigen kosten, risico en gevaar en zonder verhaal op citydev.brussels.

In dit opzicht verklaart citydev.brussels dat, voor zover haar bekend, de grond niet het voorwerp uitmaakt van een geschil of geding van een derde, en dat er geen erfdiensbaarheden zijn die de grond bezwaren, met uitzondering van wat is bepaald in de eigendomsakten, basisakten en in de bijzondere voorwaarden hieronder, en dat zij er persoonlijk geen heeft verleend.

5.3. De kadastrale gegevens worden louter ter informatie gegeven.
De hierboven vermelde oppervlakten worden niet gegarandeerd door de eigenaar van de grond.

Artikel 6 - Bijzondere bestemming

De erfpachter verklaart dat hij volledig op de hoogte is van alle documenten met betrekking tot de grond en in het bijzonder van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door urban.brussels op 4 mei 2020, met referentie 13/PDF/1719004, en verklaart dat hij zich ertoe verbindt deze strikt na te leven.

Artikel 7 - Overdracht van erfpacht

De erfpachter kan zijn erfpachtrechten overdragen onder dezelfde voorwaarden als deze bepaald in deze overeenkomst, mits naleving van de voorwaarden van artikel 23 van deze overeenkomst. De erfpachter kan zijn recht slechts overdragen door gelijktijdige gehele of gedeeltelijke overdracht van de erfpacht waarvan hij houder is (binnen de grenzen van de voorwaarden die door citydev.brussels zullen worden opgelegd).

In dit geval zal de erfpachter vrijgesteld zijn van alle toekomstige canons en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst.

II. TWEEDE OVEREENKOMST : VERKOOP VAN DE CONSTRUCTIES

Artikel 8 - Voorwerp van de verkoop

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

De verkoper verkoopt en verbindt zich ertoe onder de rechtsvoorwaarden, voor vrij, zuiver en onbelast van om het even welke bevoorrechte of hypothecaire lasten, hierna beschreven constructies, voorwerp van het opstalrecht te leveren aan de koper, die ze aanvaardt:

Beschrijving van de goederen

GEMEENTE SINT-GILLIS

In een gebouw genaamd residentie « Mairesse Garden 1 » gelegen Munthofstraat 139 op een perceel grond, voorwerp van voormeld erfpachtrecht, gekadastreerd] zoals dit perceel beschreven is in het proces-verbaal van meting opgemaakt door [] .

i. Het appartement genaamd [], gelegen [], omfattende :

- a) In privative en uitsluitende eigendom : het appartement zelf
- b) In privaat genot : [terras / tuin]
- c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : [] /10.000sten van de gemene delen van het gebouw residentie "[]" (met dien verstande dat voor wat betreft de grond, de koper enkel erfpachter is ingevolge de eerste overeenkomst hiervoor) ;

ii. De kelder genaamd [], gelegen in de kelderverdieping, omfattende :

- a) In privative en uitsluitende eigendom : de kelder zelf
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : [] /10.000sten van de gemene delen van het gebouw residentie "[]" (met dien verstande dat voor wat betreft de grond, de koper enkel erfpachter is ingevolge de eerste overeenkomst hiervoor) ;

iii. De parkeerplaats genaamd [], gelegen in de kelderverdieping, omfattende :

- a) in privative en uitsluitende eigendom : de parkeerplaats zelf ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : [] / 10.000sten van de gemene delen van het gebouw residentie "[]" (met dien verstande dat voor wat betreft de grond, de koper enkel erfpachter is ingevolge de eerste overeenkomst hiervoor) ;

Hierna genaamd « de constructies ».

Zoals deze goederen beschreven staan in de basisakte, het reglement van mede-eigendom en de statuten van het gebouw, opgesteld door notaris Frédéric de Grave, voornoemd, op 7 juli 2023, en voor notaris Isabelle Raes, voornoemd, op 16 december 2024.

De koper verklaart de constructies bezocht te hebben en de verkopers ervan te ontslaan om een verdere beschrijving ervan op te nemen in de onderhavige overeenkomst.

Artikel 9 - Staat van de constructies

De constructies worden verkocht in de staat en toestand waarin die zich vandaag bevinden, goed gekend door de koper, die verklaart het bezocht te hebben en de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

Het staat de koper vrij op zijn kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken ten laatste binnen de maand na deze verkoopovereenkomst. De verkoper verbindt er zich hiervoor toe om toegang te verschaffen tot het goed.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken.

Opmerking met betrekking tot het pleister- en schilderwerk : de aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat er tijdens de eerste jaren scheuren kunnen ontstaan als gevolg van zettingen in het gebouw. Dergelijke scheuren zijn inherent aan nieuwbouw. De koper zal in dit opzicht geen verhaal hebben tegen de verkoper.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had. De verkoper verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken, huiszwam of asbest, aanwezig zijn in het verkochte goed. Partijen verklaren ingelicht te zijn dat de hoedanigheid van vastgoedprofessioneel niet toelaat om zich vrij te stellen van de verantwoordelijkheid omwille van verborgen gebreken, omwille van de wetgeving omtrent de bescherming van de consument (artikel VI.83,14° van het Codex Economisch Recht).

De verkoper verklaart dat de voorlopige oplevering plaats heeft gehad op 17 april 2024 en de definitieve oplevering 17 april 2025.

Artikel 10 - Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden

De verkoper verklaart dat het goed wordt verkocht met alle lasten en erfdienstbaarheden, die het kunnen bevoordelen of bezwaren.

De verkoper verklaart dat de constructies niet bezwaard zijn met enige erfdienstbaarheid, met uitzondering van deze die zouden voortvloeien uit de statuten van het gebouw en onder andere deze die verbonden zijn aan de ondergrondse leidingen of buizen in de ondergrond van de privatieve loten.

Artikel 11 - Hypothecaire toestand

De verkoop wordt gedaan onder de verplichting voor de verkoper, de constructies vrij en zuiver te maken van alle hypothecaire lasten die het zou kunnen bezwaren.

Zouden er hypothecaire lasten bestaan of zouden er derdenbeslag geldig betekend zijn aan de instrumenterende notaris, voor een bedrag dat hoger is dan de prijs, dan is onderhavige verkoop gedaan onder de opschortende voorwaarde om, ten minste acht dagen voor het verstrijken van de einddatum voor het ondertekenen van de authentieke akte, het schriftelijk akkoord van handlichting te bekomen van de schuldeisers om handlichting te geven van hun inschrijvingen, overschrijvingen of beslagen.

Deze voorwaarde wordt gesteld in het belang van de koper, die zich er als enige op kan beroepen.

Artikel 12 - Prijs

12.1. Prijs

De verkoop van de constructies wordt toegestaan en aanvaard voor de totale prijs van ***.

Deze prijs valt uiteen in:

- [] EUR voor het appartement
- [] EUR voor de kelder
- [] EUR voor de parkeerplaats

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

12.2. Kosten - belastingen

Kosten

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

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

- * Verkaveling, verdeling, statuten, reglement van mede-eigendom en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- * bodemattesten, bodemonderzoek en bodemsanering;
- * attest van controle van de mazouttank;
- * attest van controle van de elektrische installatie;
- * rookmelders;
- * energieprestatiecertificaat;
- * stedenbouwkundige inlichtingen;
- * kadastrale stukken;
- * 'as-built' attest
- * handlichtingen;
- * inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaand aan de verkoop;
- * samenstelling van het postinterventiedossier;
- * kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, of verdelingsakte.

In tegenstelling tot hetgeen voormeld, zal de koper tevens zijn aandeel betalen in de kosten de statuten van het gebouw en reglement van inwendige orde. Dit aandeel is vastgesteld op € [] per duizendste in de gemeenschappelijke delen, hetzij [] € [] = € [] (exclusief TW TVA).

De erelonen voor de architect van de verkoper en voor de studiebureaus evenals de bouwtaken en de kosten voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit) en op de riolering zijn begrepen in de verkoopprijs en kunnen geenszins het voorwerp uitmaken van een bijkomende facturering.

ARTIKEL 13 - 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 15, eerste alinea van deze overeenkomst) via een overschrijving van rekening [] (geopend op naam van [] op rekening van [] met vermelding van referte [], waarvan kwijting onder voorbehoud van inning.

b) Bij het verlijden van de authentieke verkoopakte, de integrale betaling van de prijs, hetzij een som van []euro, te vermeerderen met de belastingen en aktekosten;

Artikel 14 - Tienjarige aansprakelijkheid

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

De voorlopige oplevering van de privatieve delen van de constructies heeft plaats gevonden tussen de verkoper van de constructies, de architect en de aannemer op 17 april 2024.

De termijn voor de tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering.

De koper wordt gesubrogeerd in de rechten van de verkoper van het gebouw tegenover de aannemer en de architect met betrekking tot gebreken waarvoor laatstgenoemden aansprakelijk zijn na de voorlopige oplevering, krachtens de artikels van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de tienjarige garantie.

De verkoper van de constructies is slechts aansprakelijk voor deze gebreken in de mate dat hij geldig aansprakelijk kan worden gesteld voor verborgen gebreken, en onverminderd zijn recht op verhaal tegen de aannemer en de architect.

Artikel 15 -Overdracht van de eigendom van de constructies, het genot en de risico's

De eigendomsoverdracht vindt plaats op het moment van ondertekening van de koopakte, onder voorbehoud van volledige betaling van de verkoopprijs.

De overdracht van risico's zoals bedoeld in de artikelen 1788 en 1789 van het Franse Burgerlijk Wetboek vindt ook pas plaats op het moment van ondertekening van de koopakte.

De koper moet alle abonnements (kosten, waarborgen en verbruik) voor water, gas en elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, enz. verder zetten in plaats van de verkoper en de kosten, het verbruik en de vergoedingen betalen vanaf de datum van ondertekening van de koopakte. Vanaf datzelfde moment betaalt hij/zij de kosten van de mede-eigendom (in het bijzonder de verzekeringskosten) zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom.

De oppervlakte van het perceel vermeld onder "Beschrijving van het goed" is niet gewaarborgd, en elk verschil, zelfs als het groter is dan een twintigste, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

Vanaf de datum van ondertekening van de koopakte is de koper persoonlijk verantwoordelijk voor het afsluiten van een brandverzekering voor zijn inboedel en eventuele verbeteringen aan het verkochte onroerend goed.

Artikel 16 - Postinterventiedossier (PID) - Keuring van de elektrische installaties - Energie Prestatie Certificaat (EPC)

Bij de ondertekening van de koopakte bezorgt de verkoper van de gebouwen aan de koper een postinterventiedossier met betrekking tot de privatieve delen van het goed waarop deze overeenkomst betrekking heeft (het postinterventiedossier met betrekking tot de gemeenschappelijke delen wordt bezorgd aan de syndicus van het gebouw).

Bij de ondertekening van de akte bezorgt de verkoper van de gebouwen de koper ook het originele conformiteitsattest van de elektrische installaties, alsook de [eendraads-](#) en [situatieschema's](#).

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

Een [EPB-certificaat](#) met nummer #, geldig tot # en waarvan de koper erkent een kopie te hebben ontvangen, werd opgesteld door expert #, gedateerd #.

Dit certificaat bevat de volgende gegevens

- energieklassen: #
- jaarlijks primair energieverbruik per m² [kWh EP/(m².jr)]: # #
- CO₂-uitstoot per m² [kg CO₂/(m².jaar)]: #.

De verkoper verklaart dat Leefmilieu Brussel hem niet op de hoogte heeft gebracht van het einde van de geldigheid of de herroeping ervan.

[De koper verklaart dat hij door de verkoper op de hoogte werd gebracht van de verplichting wordt opgelegd om elke woning uit te rusten met rookdetectoren overeenkomstig de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 en 28 september 2023 tot bepaling van de bijkomende preventie-eisen in woningen].

III. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN AAN BEIDE OVEREENKOMSTEN

Artikel 17 - Taksen en belastingen

De koper/erfpachter draagt de onroerende voorheffing en alle belastingen, rechten, lasten en vergoedingen van welke aard ook die op het eigendom worden geheven of zullen worden geheven, vanaf de datum van het verlijden van de akte en gedurende de hele duur van de erfpacht.

Artikel 18 - Gemeenschappelijke en privatieve lasten - mede-eigendom

De gemeenschappelijke lasten worden bepaald door de statuten van het gebouw, waarvan de koper erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

De koper draagt alle gemeenschappelijke lasten, zowel de gewone als de buitengewone, vanaf de datum van zijn ingentreding, dat wil zeggen vanaf de datum van ondertekening van de verkoopakte.

De verkoper verklaart dat er geen syndicus is aangesteld en dat er tot op heden geen algemene vergadering van mede-eigenaars, geen werkkapitaal en geen reservefonds is geweest, zodat de bepalingen van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek niet hoeven te worden nageleefd.

De verkoper geeft hierbij toestemming aan de koper om deel te nemen aan elke algemene vergadering die gehouden wordt tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de ondertekening van de akte die deze overeenkomst bekrachtigt, voor zover er geen opschortende voorwaarde is.

Hierbij wordt opgemerkt dat, als gevolg van de totstandkoming van deze erfpacht, de erfpachter vrijelijk alle rechten zal uitoefenen die verbonden zijn aan de hoedanigheid van mede-eigenaar van het onroerend goed zoals vastgelegd in de statuten van het gebouw, zonder tussenkomst van de grondeigenaar en zonder verantwoording aan hem af te hoeven leggen voor deze uitoefening. De erfpachter verbindt zich er niettemin toe om ervoor te zorgen dat het eigendom en de gemeenschappelijke ruimten in een goede staat van bewoonbaarheid en in goede staat van herstelling worden onderhouden.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

In het bijzonder wordt de erfpachter aangewezen als houder van het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering.

Artikel 19 - Milieu

Overeenkomstig de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, bezorgt de verkoper aan de koper een bodemattest.

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel dd. [-] en dat gedetailleerde informatie bevat over de bodeminventaris van het perceel waarop het gebouw waarvan het verkochte privéperceel deel uitmaakt, is opgericht.

Dit attest vermeldt het volgende: “ [-] ”

De koper verklaart een kopie van het bodemattest te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart verder dat hij niet in het bezit is van enige aanvullende informatie die de inhoud van het door Brussel Leefmilieu afgegeven of af te geven bodemattest zou kunnen wijzigen.

De verkoper verklaart eveneens dat hij zelf geen dergelijke activiteit heeft uitgevoerd op het eigendom dat het voorwerp uitmaakt van dit document.

De partijen verklaren dat ze zich volledig bewust zijn van de reikwijdte van de bovengenoemde beschikking en de gevolgen ervan.

Artikel 20 - Stedenbouw

Algemeenheden

De verkoper moet de koper spontaan informeren over de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed.

De koper werd ingelicht waarom het belangrijk is om ook zelf informatie in te winnen vóór de ondertekening van deze overeenkomst rond de toestand van het goed, de huidige bestemming van het goed, of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften, de haalbaarheid van het project dat de koper van plan is. (Informatiebronnen: gemeentediensten, [BruGIS](#), enz.)

De koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een **vergunningsplicht** geldt. Voorbeelden zijn: een gedeelte van het goed afbreken en weer opbouwen, de bestemming van het goed veranderen, enz.

 [Artikel 98 § 1 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening \(BWRO\)](#) omschrijft de handelingen waarvoor een vergunning verplicht is.

De verkoper garandeert niet dat de koper de nodige vergunningen zal krijgen om werken te kunnen uitvoeren.

Beknopte beschrijving van het verkochte goed

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

In het kader van het opvragen van stedenbouwkundige inlichtingen heeft de verkoper een beknopte beschrijving van het verkochte goed opgemaakt, zoals het feitelijk is. De koper bevestigt dat hij kennis heeft genomen van de beknopte beschrijving. Koper en verkoper bevestigen dat de beschrijving overeenkomt met de realiteit.

Bestaande situatie

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd op het verkochte goed **beantwoorden aan**:

- de stedenbouwkundige voorschriften;
- en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
- er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
- het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als bewoning/parking, zoals vermeld in de beknopte beschrijving van hierboven, dat dat gebruik correct is en dat er geen betwisting rond bestaat.
- Het goed het voorwerp uitgemaakt heeft van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 4 mei 2020, met referentie 13/PFD/1719004.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

Aanvraag van stedenbouwkundige inlichtingen

Op basis van een brief van de gemeente van Sint-Gillis, verstuurd op 15 april 2025, verklaart de verkoper dat:

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 19/03/2025, concernant le bien sis à **Saint-Gilles, Rue de l'Hôtel des Monnaies 139**, cadastré division 1 Section B n° 304R8, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,
 - Situé en zone d'habitation.
 - Situé en ZICHEE.
 - ~~Situé en espaces structurants.~~
 - ~~Situé en liseré de noyau commercial.~~
- ~~Dans le périmètre du Plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ...;~~
- ~~Dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du..., en zone(s).....;~~
- ~~Dans le périmètre du permis de lotir (PL) n°... octroyé par ... en date du ..., en zone(s).....;~~

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stailles.brussels.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

2) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), entré en vigueur le 5 juin 2004 ;
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :
<https://casba.urban.brussels> ;
CASBA: STG 01
- Les prescriptions du PAD précité ;
- Les prescriptions du PRAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;
- Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2008 ;
- Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant ... approuvé par ... le ... ;
- Les prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses (RCB) ;
- Les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) «Quartier de l'Hôtel de Ville» ;
- Les prescriptions du Règlement communal sur les Terrasses (RCUZ) «Quartier Louise» ;

Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme :

<http://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant :

www.brugis.be, les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stalles.brussels

3) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par ... autorisant ... à exproprier le bien.

4) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris dans le périmètre de préemption « Midi ». (AG 07/10/2021 – MB 20/10/2021). Le droit de préemption est établi au profit des pouvoirs préemptants suivants:
 - la commune de Saint-Gilles ;
 - la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend ;
 - la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;
 - la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB/Citydev) ;
 - le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - Bruxelles Environnement ;
 - la Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale (SAU) ;

5) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du ;

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

- Le bien est classé par ... du ...;
- Le bien fait l'objet d'une **procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement** initiée par arrêté du Gouvernement du ...;
- Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monuments(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde: ...;
- Le bien a fait l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du ~~CoBAT~~ suivant ...;
- Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, §6, alinéas 2 et 3 du ~~CoBAT~~, **conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer**;
- Le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier;

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités;

7) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du ...;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du ... et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du ...;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du ...;
- A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent;

Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.

8) Autres renseignements :

- L'immeuble est situé dans le périmètre du **contrat de quartier durable « Midi »** (AG du 08/07/2024);
- Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** suivant: ...;
- Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Nature 2000);
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour et Taxis, Avenue du Port 86c / 3000, 1000 BRUXELLES ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux et autres dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de [Fluxys Belgium SA](#), Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine**;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec [Hydrobru](#) ;

B AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Un permis d'urbanisme pour démolir un immeuble d'activité productive, construire un immeuble à 7 appartements avec 5 emplacements de parking (4 voitures et 1 moto) et une crèche pour 28 enfants, diviser une maison unifamiliale en 2 logements et réaménager le parc Coenen a été délivré le 04/05/2020;
- Un permis d'environnement référencé, a été introduit le ~~et visant à .. le et dont la date de validité est le~~

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité [délivrante](#) (Commune ou Région).

2) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **équipement d'intérêt collectif et/ou de service public au rez-de-chaussée/sous-sol (crèche), 2 logement par étage du 1er au 3ème étage, 1 logement au 4ème étage, parking (4 voitures + 1 moto), local vélos et caves en sous-sol;**
- ~~La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :~~
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à 7 et sont répartis comme indiqué ci-dessus;
- ~~Aucun élément administratif à notre disposition n'indique l'affectation précise de l'ensemble des locaux;~~
- ~~A ce jour, aucun dossier n'est répertorié pour ce bien ;~~

3) En ce qui concerne les constats d'infractions :

- ~~Le bien fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction (références communales: , réf. parquet:) dressé le , ayant pour objet (~~

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

- ~~La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le ;~~
 - ~~La procédure est en cours d'instruction ;~~
 - ~~Un jugement a été rendu le... par... ordonnant... ;~~
 - ~~Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le ;~~

Le stade actuel de la procédure de poursuites judiciaires peut être obtenu auprès du Parquet (02/508.71.11).

- ~~La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le.... ;~~
 - ~~Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le.... ;~~
 - ~~La procédure est en cours d'instruction ;~~
 - ~~Une décision est intervenue le portant sur.... ;~~
 - ~~Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit ;~~
 - ~~Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant.... ;~~
 - ~~Un recours est pendant au Conseil d'Etat ;~~

Le stade actuel de la procédure de sanctions administratives peut être obtenu auprès du SPRB – BDU – Inspection et Sanctions administratives (02/204.24.25).

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4) En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre :

- Un arrêté d'Inhabitabilité a été pris en date du 21/12/2012 interdisant l'occupation de l'appartement du sous-sol. A ce jour, aucune visite du bâtiment n'a pu être réalisée, nous n'avons donc pas pu faire le point en ce qui concerne les travaux exigés.

5) Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.
- ~~Les informations fournies ne concernent que la partie du bien se trouvant sur le territoire de la Commune de Saint-Gilles.~~

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme conformément à l'article 98 §2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

Fait à Saint-Gilles, le 15/04/2025

La Secrétaire communale f.f.

Stéphanie BOSMANS

Par le Collège:

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée.

Catherine MORENVILLE
Echevine de l'Urbanisme.

De koper bevestigt dat hij een kopie van die brief heeft ontvangen.

Verdeling - Verkaveling

De grond waarop het gebouw is opgetrokken maakt deel uit van een splitsing waarvan de akte verleden werd door notaris Frédéric de Grave, te Sint-Jans-Molenbeek, op 7 juli 2023. Deze akte omvat tevens de vestiging van een opstalrecht en de vestiging van een erfdiensbaarheid. De koper erkent een uittreksel van deze akte te hebben ontvangen.

Overstroming - risicogebieden

Overeenkomstig artikel 129 § 1 en 4 van de wet betreffende de verzekeringsovereenkomsten van 4 april 2014 deelt ondergetekende notaris de koper mee dat het verkochte onroerend goed niet gelegen is in een overstromingsrisicozone zoals beschreven in het koninklijk besluit van 28/02/2007 tot afbakening van de risicozones.

Artikel 21 - Voorkooprecht

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

De verkoper wil echter de aandacht vestigen op het voorkooprecht voorzien in artikel 11 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het pilootproject voor de commercialisering via erfpacht van de woningen op de site « Mairesse Garden » van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat het volgende stelt:

« Bij vervreemding binnen de 30 jaar na het verlijden van de authentieke aankoopakte beschikken de GOMB, de gewestelijke openbare vastgoedbeheerders die worden bedoeld in artikel 1, 18° van het besluit van 2013, de sociale verhuurkantoren en de openbare vastgoedbeheerders die actief zijn op het grondgebied van de gemeente waar het goed gelegen is, over een voorkooprecht.

Daartoe geeft de notaris hun kennis van een kopie van de verkoopovereenkomst, die moet zijn opgesteld onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht. Die kennisgeving geldt als aanbod tot verkoop.

Die beheerders en kantoren hebben 60 werkdagen om dat aanbod te aanvaarden:

- voor de overeenkomstig artikel 7.2§2, bepaalde prijs uit de verkoopovereenkomst, als de doorverkoop plaatsvindt tijdens de periode van 20 jaar;

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

- voor de vrij bepaalde prijs uit de verkoopovereenkomst, als de doorverkoop plaatsvindt na de periode van 20 jaar.

Bij concurrentie tussen de voorkooprechthoudenden heeft de GOMB voorrang. Voor de overige voorkooprechthoudenden zal de eerste operator die het aanbod aanvaardt, als koper worden erkend.”

Artikel 22 - Onteigening

De verkoper verklaart dat het onroerend goed naar zijn beste weten vrij is van onteigening of recht van overgang door de overheid en dat er naar zijn beste weten geen plannen van die aard bestaan.

In geval van onteigening in het algemeen belang verbindt elk van de partijen zich ertoe de andere partij op de hoogte te brengen van de door de onteigenende overheid ondernomen stappen.

De verkoper en de koper zullen elk hun respectieve rechten rechtstreeks doen gelden tegenover de onteigenende overheid, zonder tussenkomst van hun medecontractant.

Elke partij verbindt zich ertoe de andere partij in kennis te stellen van elke gerechtelijke procedure die zij instelt. De eigenaar van de grond zorgt ervoor dat de Erfpachter bij de onteigeningsprocedure wordt betrokken.

ARTIKEL 23 - Bijzondere voorwaarden citydev.brussels (voorwaarde citydev.brussels - voorwaarden doorverkoop van de constructies en overdracht van erfpachtrecht - voorwaarden te huur stelling - doorverkoop en verhuring parkings - sancties)

De koper verbindt zich ertoe - voor zichzelf en/of zijn kopers of huurders - om de voorwaarden van toegang en gebruik die opgelegd zijn door de artikelen 6 (citydev.brussels-voorwaarden), 7 (voorwaarden voor de doorverkoop van de constructies en de overdracht van het erfpachtrecht), 8 (verhuurvoorwaarden), 9 (doorverkoop en verhuur van parkeerplaatsen) en 12 (sancties) van het Besluit Mairesse Garden, hierna letterlijk weergegeven, te respecteren.

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.”

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

De koper die de voorwaarden opgelegd door de artikelen 6, 7, 8 en 9 van het Belsuit Mairesse Garden niet respecteert, zal de bedragen verschuldigd zijn, zoals voorzien in artikel 12 van het Besluit Mairesse Garden.

“Artikel 1. Definities

§ 1. De definities in punten 1 tot 22 van artikel 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals dat werd gewijzigd bij het besluit van 16 november 2023, zijn van toepassing op dit besluit.

§ 2. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

1° Besluit van 2013: het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals dat werd gewijzigd bij het besluit van 16 november 2023.

2° Pilotproject: citydev.brussels-vastgoedproject Mairesse Garden, op Munthofstraat 137-139 in 1060 Brussel, met 9 middelgrote woningen.

3° Eenoudergezin: gezin waar één ouder grotendeels zelf de financiële en educatieve verantwoordelijkheid draagt over het kind of de kinderen, ongeacht of er een recht bestaat op alimentatiegeld.

4° Alleenstaande ouder: ouder die verantwoordelijk is voor een eenoudergezin.

5° Constructie: in het kader van het pilotproject, een woning, een kelder en, in voorkomend geval, een parkeerplaats, die gebouwd zijn op de grond.

6° Grond: de grondquotiteiten die in erfpacht worden gegeven en waarop de constructies zijn opgericht.

7° Woning: de gemeenschappelijke en privatieve delen van de constructies, en het erfpachtrecht op de grond.

8° Grondwaarde: grondwaarde die is vastgelegd door de raad van bestuur van citydev.brussels, rekening houdend met onder meer een onafhankelijke schatting en het algemene financiële evenwicht van het pilotproject.

(...)

Art. 6. Voorwaarden - citydev.brussels-

§ 1. Wie een woning wil kopen in het pilotproject:

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

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

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

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

4° mag tijdens het referentiejaar geen inkomsten hebben genoten die hoger liggen dan deze bedragen:

- a) 61.877 euro wanneer de kandidaat-koper verklaart alleenstaand te zijn of deel uit te maken van een eenoudergezin;
- b) 78.753 euro wanneer de kandidaat-koper verklaart deel uit te maken van elk ander soort gezin.

Die bedragen zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex van december 2023. Ze worden jaarlijks aangepast in januari op basis van de gezondheidsindex van de december vóór de aanpassing.

Per persoon ten laste wordt er 5.000 euro bijgeteld bij de bedragen in a) en b);

5° moet zich ertoe verbinden de woning niet door te verkopen gedurende een periode van 20 jaar vanaf de datum waarop de authentieke aankoopakte werd verleden, tenzij er is voldaan aan de in artikel 7 bedoelde gevallen en voorwaarden, en de woning gedurende diezelfde periode ononderbroken zelf en uitsluitend als hoofdverblijfplaats te bewonen, en er diens wettelijke woonplaats te vestigen;

6° moet die kopen onder de in artikel 2 bedoelde overeenkomst.

§ 2. Voor de bepaling van het inkomen dat wordt bedoeld in § 1, 4°, wordt er geen rekening gehouden met het inkomen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende als er redelijkerwijs een grondige wijziging van de gezinssituatie te verwachten is of als die zich al heeft voorgedaan, overeenkomstig § 4 hieronder.

§ 3. Overeenkomstig het besluit van 2013 houdt citydev.brussels een chronologisch register bij van de kandidaat-kopers die voldoen aan de voorwaarden van de eerste paragraaf. Bij de commercialisering van het pilootproject wordt er voorrang gegeven overeenkomstig de volgorde van inschrijving in dat register.

Tijdens de eerste twaalf maanden van de commercialisering zijn woningen met drie of meer slaapkamers echter voorbehouden voor:

- personen met minstens één kind ten laste, in de volgorde van hun inschrijving in het register;
- personen die bewijzen dat ze bijzondere behoeften hebben, zoals die die volgen uit een handicap, wat ter beoordeling wordt voorgelegd aan de raad van bestuur.

Na afloop van die periode kunnen de woningen waarvoor er geen koper is gevonden, worden verkocht aan kopers-bewoners zonder kinderen ten laste.

De raad van bestuur bepaalt de modaliteiten voor het beheer van het in het eerste lid bedoelde register.

§ 4. Als de gezinssituatie van een kandidaat-koper weldra grondig zal wijzigen, onder meer door het vertrek van een meerderjarig kind uit het gezin, 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 op wie die verandering betrekking heeft, ook al wordt die persoon nog vermeld op de gezinssamenstelling.

§ 5. 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, zolang de voorwaarden van § 1, 3° tot 6° vervuld zijn. Die koper moet zich ertoe verbinden de eerste woning ten laatste zes maanden na de authentieke aankoopakte van de nieuwe woning verkocht te hebben en dat aan citydev.brussels te bewijzen door haar een kopie voor te leggen van de authentieke akte van de doorverkoop.

§ 6. In afwijking van § 3, tweede lid, wordt er op de eerste dag van de commercialisering:

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

- een woning in het pilootproject voorbehouden voor een persoon met een handicap die voldoet aan de voorwaarden van § 1, of voor een persoon die voldoet aan de voorwaarden van § 1 en die langdurig een persoon met een handicap in de woning zal onderbrengen;
- een woning in het pilootproject voorbehouden voor een alleenstaande ouder die voldoet aan de voorwaarden van § 1.

Als er op de eerste dag van de commercialisering meerdere personen die worden bedoeld in het eerste lid, hun vaste voornemen kenbaar maken om een woning te kopen, wordt er voorrang gegeven volgens de inschrijvingsvolgorde in het in § 3 bedoelde register.

Na die eerste dag staat de verkoop open voor alle kandidaat-kopers zoals bepaald in § 1 gedurende een periode van ten minste twaalf maanden, met inachtneming van de voorrangsregel bedoeld in § 3, derde lid.

De specifieke modaliteiten worden bepaald door de raad van bestuur.

§ 7. Onverminderd § 4 wordt iedere overeenkomst met betrekking tot de overdracht van een zakelijk recht overeenkomstig artikel 2 gesloten onder de opschortende voorwaarde dat er binnen de dertig dagen documenten worden voorgelegd die aantonen dat de koper voldoet aan de voorwaarden van § 1, § 3 en § 6, met name:

1° een gezinssamenstelling;

2° een officieel attest waaruit blijkt dat de koper voldoet aan de voorwaarde in § 1, 2°;

3° het laatste aanslagbiljet van de personenbelasting;

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

Als de koper kan rechtvaardigen dat hij geen aanslagbiljet of fiscaal attest kan voorleggen, kan de GOMB een alternatief schriftelijk inkomstenbewijs in aanmerking nemen.

§ 8. De raad van bestuur kan een tijdelijke afwijking van de voorwaarde in § 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 doorverkoop van het betrokken goed.

Art. 7. Voorwaarden voor de doorverkoop van de constructies en de overdracht van het erfpachtrecht

7.1. De doorverkoop van de constructies en de overdracht van het erfpachtrecht op de grondquotiteiten die bij de constructies horen, moeten absoluut tegelijk gebeuren.

7.2. Doorverkoop van de constructies en overdracht van het erfpachtrecht binnen de termijn van 20 jaar

§ 1. In afwijking van artikel 6, § 1, 5°, en onverminderd artikel 11 kan elke eigenaar van een woning die daartoe gegronde redenen heeft, de toelating krijgen om die door te verkopen voor de termijn van 20 jaar verstreken is; de woning mag evenwel uitsluitend worden verkocht aan een persoon die voldoet aan de voorwaarden van artikel 6, § 1, 1° tot 6°, en § 3. De duur van de verbintenis bedoeld in artikel 6, § 1, 5°, is beperkt tot de restduur die nog geldt ten overstaan van de verkoper.

§ 2. De doorverkoopprijs mag niet hoger liggen dan de oorspronkelijke aankoopprijs inclusief aktekosten, btw en registratierechten, plus de intresten die worden berekend tegen het rentetarief van de depositofaciliteit van de Europese Centrale Bank vanaf de datum van de akte waarmee de verkoper het goed kocht.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

Er mag geen meerwaarde worden verwezenlijkt. De kosten die de verkoper heeft gedaan voor de inrichting, verbetering of aanpassing van het onroerend goed kunnen echter in aanmerking worden genomen op basis van de bewijsstukken. De raad van bestuur bepaalt de nadere regels voor de aanvaarding van die stukken.

Het erfpachtrecht moet gratis worden overgedragen.

Verkopers die hun woning willen overdragen voordat de 20-jarige termijn afloopt, moeten citydev.brussels daarvan op de hoogte brengen, zodat die gedurende 60 dagen vanaf de dag nadat ze die kennisgeving heeft ontvangen, de verkoop exclusief kan bekendmaken op haar website en bij haar kandidaat-kopers. Ook moet de verkoper diens notaris vragen citydev.brussels in kennis te stellen van het ontwerp van verkoopakte.

Bovendien moeten alle verkopers de verbintenis verkrijgen van de kopers dat ze artikels 19 en 20 in acht zullen nemen van het besluit van 2013 met betrekking tot de controle van de toegangsvoorwaarden, uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst.

§ 3. De toegangs-, bewonings-, overdrachts- en controlevoorwaarden die zijn vastgelegd in dit besluit, gelden voor alle opeenvolgende kopers en bewoners tot de aanvankelijke termijn van 20 jaar verstreken is. Tijdens die termijn moeten die voorwaarden worden opgenomen in alle verkoopovereenkomsten, authentieke akten of huurovereenkomsten, al naargelang het geval, die worden afgesloten overeenkomstig artikel 8.

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

7.3. Doorverkoop van de constructies en overdracht van het erfpachtrecht na de termijn van 20 jaar

Bij doorverkoop van de constructies en overdracht van het erfpachtrecht op de grondquotiteiten die horen bij de woning, na de termijn bedoeld in artikel 6, § 1, 5°:

- mag de doorverkoopprijs van de constructies vrij worden bepaald;
- moet het erfpachtrecht gratis worden overgedragen;
- wordt de canon vastgelegd op 1 % van de grondwaarde als de nieuwe koper voldoet aan de voorwaarden van artikel 6, § 1, 1° tot 6°. Zo niet, wordt de canon vastgelegd op 4 % van de grondwaarde. In beide gevallen wordt de canon jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

Art. 8. Verhuurvoorwaarden

8.1. Voorwaarden voor verhuur binnen de termijn van 20 jaar

§ 1. In afwijking van artikel 6, § 1, 5°, kan de raad van bestuur een koper-bewoner toestemming geven om diens woning, voor een welbepaalde duur of tot het einde van de termijn van 20 jaar, gedeeltelijk of volledig te verhuren.

De raad van bestuur kan de bevoegdheid waarvan sprake in het eerste lid, delegeren aan een of meer personen van de administratieve diensten van de GOMB.

§ 2. Als de verhuur via een sociaal verhuurkantoor (hierna: SVK) verloopt, wordt de in § 1 bedoelde toestemming automatisch verleend als er is voldaan aan deze voorwaarden:

1° De koper-bewoner heeft diens woning zelf effectief minstens 60 maanden bewoond.

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.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

3° De huurovereenkomst of het beheersmandaat ondertekend door de koper-bewoner en het SVK wordt aan de GOMB bezorgd binnen de 10 werkdagen na de dag waarop de koper-bewoner de toestemming van de raad van bestuur heeft ontvangen.

° Gedurende de termijn van 20 jaar mag de maximale opeisbare huur (exclusief lasten) niet hoger liggen dan de maximumbedragen die zijn bepaald in de regelgeving betreffende de SVK's.

§ 3. Als de verhuur niet via een SVK verloopt, wordt de in § 1 bedoelde toestemming enkel verleend in uitzonderlijke omstandigheden, die schriftelijk moeten worden gemotiveerd, en op deze voorwaarden:

1° De koper-bewoner heeft diens woning zelf effectief minstens 60 maanden bewoond.

2° De koper-bewoner verleent de GOMB het recht om met het oog op de verhuur van de woning op haar website exclusief een advertentie te publiceren in verband met de beschikbaarheid van de woning 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 verhuren met een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats en enkel aan huurders die met de nodige stukken kunnen bewijzen dat ze voldoen aan deze voorwaarden:

- a) minstens 18 jaar oud zijn;
- b) geen eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter zijn, alleen of samen met diens echtgenoot/echtgenote of samenwonenden, van onroerende goederen in België die hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning;
- c) in België onderworpen zijn aan de personenbelasting;
- d) in het referentiejaar geen inkomsten hebben genoten die hoger liggen dan de bedragen in artikel 6, § 1, 4°;
- e) zich ertoe verbinden binnen de maand na de inwerkingtreding van de overeenkomst hun wettelijke woonplaats in de woning te vestigen en ze de volledige duur van die overeenkomst volledig en uitsluitend als hoofdverblijfplaats te bewonen.

4° Gedurende de termijn van 20 jaar mag de maximale opeisbare huur (exclusief lasten) niet hoger liggen dan de maximumbedragen die zijn bepaald in de regelgeving betreffende de SVK's.

Als de gezinssituatie van een bewoner weldra grondig zal wijzigen, onder meer door het vertrek van een meerderjarig kind uit het gezin, een feitelijke scheiding of een echtscheiding, 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 die verandering betrekking heeft, ook al wordt die persoon nog vermeld op de gezinssamenstelling.

§ 4. Voordat de termijn van 20 jaar is verstreken, is het verboden om een door of op initiatief van de GOMB gebouwde woning gedeeltelijk of volledig te verhuren als inrichting voor toeristisch logies.

8.2. Voorwaarden voor verhuur na de termijn van 20 jaar

Als de verhuur via een SVK verloopt, wordt de canon op 1 % van de grondwaarde behouden, overeenkomstig artikel 4, § 2. In alle andere gevallen wordt de canon

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

vastgelegd op 4 % van de grondwaarde. In beide gevallen wordt de canon jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

Art. 9. Doorverkoop en verhuur van de parkeerplaatsen

§ 1. De overdracht van bij de middelgrote woningen horende parkeerplaatsen is gebonden aan deze voorwaarden:

1° Als de koper van de parkeerplaats koper-bewoner van een woning op dezelfde site is, dan is de overdracht van de parkeerplaats gebonden aan dezelfde voorwaarden als de overdracht van die woning, ook wat betreft het voorkeepsrecht van de GOMB en de bepaling van de doorverkoopprijs, maar de voorwaarde uit artikel 6, § 1, 2°, geldt dan niet.

2° Als de koper van de parkeerplaats niet de koper-bewoner is van een woning op dezelfde site, maar wel voldoet aan de voorwaarden bedoeld in artikel 6, § 1, 1°, 3° en 4°, kan hij de verkoopprijs genieten die wordt vastgesteld overeenkomstig artikel 4 van het besluit van 2013, als hij er zich in de aankoopakte toe verbindt te respecteren dat de parking niet mag worden doorverkocht tegen een hogere prijs dan de oorspronkelijke aankoopprijs, inclusief aktekosten, btw en registratierechten, plus de intresten die worden berekend tegen het rentetarief van de depositofaciliteit van de Europese Centrale Bank vanaf de datum van de akte waarmee de verkoper het goed kocht.

3° In de overige gevallen wordt de verkoopprijs van de parkeerplaats vrij bepaald.

§ 2. Indien de koper zijn parkeerplaats verhuurt aan een derde, mag de maandelijkse huurprijs niet hoger liggen dan een twaalfde van een jaarlijkse brutohuuropbrengst die overeenstemt met 4 % van de oorspronkelijke verkoopprijs van de parkeerplaats inclusief aktekosten, btw en registratierechten. Dit bedrag is gekoppeld aan de gezondheidsindex van de maand vóór de maand waarin de koper het genot van het goed heeft gekregen. Het vorige lid is niet van toepassing op parkeerplaatsen die worden aangekocht overeenkomstig artikel 9, § 1, 3°.

(...)

Art. 12. Sancties

12.1. Wie een door of op initiatief van de GOMB geproduceerde woning kocht en de verbintenis niet nakomt om er zijn wettelijke woonplaats te vestigen en ze volledig en uitsluitend te bewonen als hoofdverblijfplaats, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan de maandelijkse referentiehurprijs die wordt vastgesteld op basis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen, maal het aantal maanden dat die koper er niet gedomicilieerd was.

12.2. § 1. Wie een door of op initiatief van de GOMB geproduceerde woning kocht en de doorverkoopvoorwaarden uit artikels 7 en 11 niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan de subsidie voor de betrokken woning plus de straf die wordt bedoeld in artikel 1, 20°, van het besluit van 2013.

§ 2. Wie een door of op initiatief van de GOMB geproduceerde parkeerplaats kocht en de doorverkoopvoorwaarden uit artikel 9, § 1, niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan de subsidie voor de betrokken parkeerplaats plus de straf.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

§ 3. Wie een door of op initiatief van de GOMB geproduceerde woning kocht en de verhuurvoorwaarden uit artikel 8 niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan de huur die hij in de beschouwde huurperiode daadwerkelijk heeft ontvangen.

Als de werkelijke maandelijkse huurprijs niet bekend is, wordt er rekening gehouden met anderhalve keer de maandelijkse referentiehuurprijs die wordt vastgesteld op basis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen.

Als de werkelijke huurperiode niet bekend is, wordt ervan uitgegaan dat een goed dat één maand van een welbepaald jaar verhuurd was, gedurende de 12 maanden van datzelfde jaar verhuurd werd.

§ 4. Wie een door of op initiatief van de GOMB geproduceerde woning kocht en artikel 8.1, § 4, schendt door zijn woning te verhuren als inrichting van toeristisch logies, is de GOMB deze bedragen verschuldigd:

- als de koper zijn hele woning als inrichting van toeristisch logies verhuurt: een bedrag dat gelijk is aan het dubbele van de huur die hij in de beschouwde huurperiode daadwerkelijk heeft ontvangen;
- als de koper een deel van zijn woning als inrichting van toeristisch logies verhuurt, hij er zijn woonplaats heeft en een deel ervan zelf bewoont: een bedrag dat gelijk is aan anderhalve keer de huur die hij in de beschouwde huurperiode daadwerkelijk heeft ontvangen.

Als het bedrag van de werkelijk ontvangen huur niet bekend is, wordt ervan uitgegaan dat het goed werd verhuurd tegen een prijs per vierkante meter die de raad van bestuur mag bepalen, rekening houdend met de gebruikelijke tarieven voor soortgelijke verhuringen. Deze paragraaf heeft geen betrekking op tijdelijke woningwissels zonder financiële compensatie en gedurende maximaal negentig kalenderdagen per jaar.

§ 5. Wie een door of op initiatief van de GOMB geproduceerde woning kocht en zijn woning niet verhuurt maar toch de domiciliërings- en bewoningsvoorwaarden uit artikel 6, § 1, 5°, niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan de maandelijkse referentiehuurprijs die wordt vastgesteld op basis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen, maal het aantal maanden waarin de woning niet zijn woonplaats was.

§ 6. Wie een door of op initiatief van de GOMB geproduceerde parkeerplaats kocht en de verhuurvoorwaarden uit artikel 9, § 2, niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan de huur die hij in de beschouwde huurperiode daadwerkelijk heeft ontvangen.

Als de werkelijke maandelijkse huurprijs niet bekend is, wordt er rekening gehouden met het dubbele van de maandelijkse huurprijs zoals die volgt uit de toepassing van artikel 9, § 2.

Als de werkelijke huurperiode niet bekend is, wordt ervan uitgegaan dat een parkeerplaats die één maand van een welbepaald jaar verhuurd was, gedurende de 12 maanden van datzelfde jaar verhuurd werd.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

§ 7. Bij onvoorzienbare omstandigheden kan de raad van bestuur de regels uit de bovenstaande paragrafen in het voordeel van de kopers aanpassen.

§ 8. De GOMB moet in de verkoopovereenkomsten een clausule met de regels uit § 1 tot § 7 opnemen.

§ 9. De GOMB kan de nodige juridische en administratieve procedures instellen om de in dit artikel bedoelde terugbetalingen te verkrijgen.

12.3. De koper-bewoner bedoeld in artikel 6, § 8, moet als forfaitaire vergoeding aan het Gewest de volledige subsidie voor zijn woning terugbetalen, plus de wettelijke intresten, berekend vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte, als hij het goed dat hij voordien al bezat, niet heeft verkocht binnen de voorgeschreven termijn.

12.4. Gedurende de termijn van 20 jaar gelden de voorwaarden in artikels 6 tot 9 voor alle opeenvolgende eigenaars van het middelgrote goed, hun rechthebbenden of rechtverkrijgenden, in welke hoedanigheid ook, en de eventuele bewoners.

Die voorwaarden en de sancties bij niet-naleving ervan moeten integraal worden overgenomen in, naargelang van het geval, elke verkoopovereenkomst, authentieke verkoopakte of woonovereenkomst, van welke aard ook.

De voorwaarden en sancties die zijn vastgelegd in dit besluit, zijn tegenstelbaar aan iedere bevoorrechte of hypothecaire schuldeiser, ook bij faillissement van een handelaar als natuurlijk persoon.

Ook bij een openbare verkoop zijn de voornoemde voorwaarden van toepassing en moeten ze worden opgenomen in het bestek van de openbare verkoop.

In geval de koper/erfpachter de woning wenst te verkopen voor het einde van de termijn van 20 ans voorzien in artikel 12, §1 van het besluit, verpicht de koper zich ertoe om per week 3 bezoeken van (groepen van) potentiële kopers toe te laten.

De koper verklaart onderhavige 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]
 - o het artikel 6 §8 van het Besluit Mairesse Garden toe te staan: “De raad van bestuur kan een tijdelijke afwijking van de voorwaarde vervat in artikel 6, § 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 citydev.brussels in de vorm van een kopie van de authentieke akte van de wederverkoop van het betrokken goed.”
 - o het artikel 6 § 4 van het Besluit Mairesse Garden 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

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

- deze verandering betrekking heeft, ook al wordt deze persoon nog vermeld op de gezinssamenstelling.
- o het artikel 6 § 5 van het Besluit Mairesse Garden 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 citydev.brussels bewijzen door voorlegging van een kopie van de authentieke akte van de wederverkoop van het betrokken goed.

ARTIKEL 24 - Opschortende voorwaarden met betrekking tot toegang tot huisvesting (zie artikel 23 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 ... - inkomsten ...) waaruit blijkt dat hij het toegestane plafond niet overschrijdt, alsook een attest van de gezinssamenstelling en een attest van de registratie-administratie 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.

Overhandiging van documenten (schrappen wat niet past)

De koper legt voor:

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

Deze documenten zijn gehecht aan onderhavige overeenkomst et geparafeerd door de partijen.

citydev.brussels erkent dat deze documenten voldoen aan de voorwaarden uiteengezet in artikel 23 hierboven.

ARTIKEL 25 - 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 26 - Opschortende voorwaarde voor 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 en dat binnen een termijn van 30 / 45 kalenderdagen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

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.

Artikel 27 - Vergoeding einde contract

Bij het verstrijken van de erfpacht gaat de eigendom van de gebouwen en de op het terrein opgerichte verbeteringen over op citydev.brussels, die de erfpachter een vergoeding zal betalen overeenkomstig de volgende bepalingen.

Bij het verstrijken van de erfpacht moeten de gebouwen (privatieve en gemeenschappelijke delen) met alle verbeteringswerken, in een goede staat van bewoning en onderhoud (met name de speciale technieken, ramen, dakbedekking, gevel, enz.) worden overgedragen aan citydev.brussels, ze dienen ook vrij te zijn van alle zakelijke rechten en lasten en van alle erfdiensbaarheden, andere dan deze die bestaan op het ogenblik van de ondertekening van deze overeenkomst.

Het bedrag van de vergoeding is gelijk aan de oorspronkelijke aankoopprijs van de constructies (zie artikel 15 van deze overeenkomst), geïndexeerd aan de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de akte van de eerste verkoop van woningen op de site, inclusief btw maar exclusief eventuele registratierechten en akte- en financieringskosten, rekening houdend met:

1° de goede staat van onderhoud en de algemene staat van onderhoud van het goed in vergelijking met de staat op de dag van de eerste verkoop, met dien verstande dat het goed als nieuw wordt verkocht en dat de koper de eerste bewoner van het verkochte goed zal zijn;

2° normale slijtage voor dit type eigendom.

Eén enkele expert, aangeduid door citydev.brussels en betaald op basis van gedeelde kosten, zal op het einde van de erfpacht voor alle woningen op de site tegelijk een inventaris opmaken van de privatieve en gemeenschappelijke delen. In het rapport wordt voor elke woning het bedrag van de vergoeding voorgesteld. Het rapport wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur van citydev.brussels.

Bedragen die nog aan citydev.brussels zouden verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst worden in mindering gebracht op het aldus berekende bedrag van de vergoeding.

Article 28 - Duurzaam Project

De koper aanvaardt volgende voorwaarden:

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

Overdracht van privaat en gemeenschappelijke meterstanden voor statistische doeleinden

citydev.brussels is door haar beheerscontract¹ 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 clause.

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 blokkering ervan wanneer blijkt dat de verwerking ervan niet in overeenstemming is met de principes die in deze clause 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.

2. Richtlijn ArtCity

Het project sluit aan bij de wens van de overheid om de ontwikkeling van stedelijke kunst te stimuleren als onderdeel van de vastgoedprojecten die door de grondeigenaar worden ontwikkeld. Daarom kunnen alle projecten die worden ontwikkeld op grond die eigendom is van de grondeigenaar deel uitmaken van het programma ArtCity. Dit programma is bedoeld om gevels of locaties te verfraaien met verschillende soorten artistiek werk. Het is ook een geweldige kans om kunstenaars en hun werk onder de aandacht te brengen, maar ook om hen in staat te stellen een medium te vinden dat kunst en verbetering van de stedelijke omgeving combineert.

De koper erkent door de verkoper te zijn geïnformeerd dat het bovengenoemde project waarschijnlijk deel zal uitmaken van het ArtCity-programma en een kunstwerk zal herbergen. In dit geval wordt een erfdienstbaarheid verleend aan de eigenaar van het terrein om de duurzaamheid van het kunstwerk en het onderhoud ervan door deze laatste

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

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

op eigen kosten te garanderen. De koper draagt op geen enkel moment de kosten die verbonden zijn aan het ArtCity programma.

De koper van een woning in project Mairesse Garden verbindt zich ertoe deze doelstellingen van stedelijke artistieke ontwikkeling te ondersteunen en verbindt zich er uitdrukkelijk toe de operationalisering van het ArtCity-programma te respecteren, de duurzaamheid van het werk te garanderen en deze doelstellingen op te leggen aan zijn rechthebbenden.

Artikel 29 - Belasting op de Toegevoegde Waarde

De eigenaar van de grond/ verkoper van de constructies verklaart dat hij btw-plichtig is en dat zijn btw-nummer 0715.569.493 is en verplicht is zijn periodieke aangifte voor de belasting over de toegevoegde waarde in te dienen bij het eerste controlekantoor in [-] waar hem bovengenoemd nummer is toegekend.

In dit verband verklaren partijen verder dat:

1° het recht van erfpacht wordt verleend in het kader van artikel 159 - 8 ° van het Wetboek van de registratierechten, de belasting op de toegevoegde waarde moet worden geheven worden op de canon van toepassing op de grond en de constructies, hetzij een bedrag van \$.

2° De verkoop van de constructies is onderworpen aan de BTW.

De eigenaar van de grond/verkoper van de constructies 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) 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.

De BTW op de subsidie zal worden gefactureerd bij de authentieke akte.

IV. SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 30 - Verlijden van de authentieke akte

De authentieke akte vestiging opstal en verkoop van de constructies zal worden verleden binnen de drie maanden na het ondertekenen van deze overeenkomst of het vervullen van de opschortende voorwaarden opgenomen in artikel 30, voor notaris RAES Isabelle of de GRAVE Frédéric, geassocieerde notarissen te Sint-Jans-Molenbeek, Jubelfeestlaan 92 .

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

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.

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:

1. ofwel de uitvoering van de overeenkomst via gerechtelijke weg afdwingen van de andere partij;
2. ofwel vijftien dagen na de bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot betekende aanmaning, de overeenkomst nietig beschouwen. Indien het de koper/erfpachter 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/grondeigenaar 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 30.

ARTIKEL 32 - 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 33 - Overhandiging van documenten

De koper legt voor:

- een verklaring van niet-eigendom van het kantoor Rechtszekerheid;
- een kopie van zijn aanslagbiljet (van het afgelopen aanslagjaar/inkomen);
- 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 23 hierboven.

Artikel 34 - Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres.

Article 35 - Verklaring van de partijen met betrekking tot hun informatie

Opgelet: dit document is onderhevig aan wijzigingen, hetzij om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het project, hetzij omwille van wijzigingen in de wetgeving, hetzij ter bescherming van de kopers, gezien de rol van citydev.brussels, als een openbare instelling.

De partijen bevestigen dat zij sinds vijftien dagen in het bezit zijn van de documenten en gegevens waarnaar in deze overeenkomst wordt verwezen.

ARTIKEL 36 - Bijlagen

Onderstaande bijlagen maken integraal deel uit van deze verkoopovereenkomst:

1. verdelingsakte
2. statuten van het gebouw (basisakte en reglement van medeëigendom) en reglement van inwendige orde
3. wijzigende basisakte
4. stedenbouwkundige vergunning
5. bodemattesten
6. stedenbouwkundige inlichtingen
7. 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

Doorhaling goedgekeurd van []

Gedaan te []

Op []

In even veel originelen als er ondertekenende partijen zijn, elke partij erkent zijn exemplaar ontvangen te hebben.