société
wallonne du logement

organisme d'intérêt public doté de la personnalité civile
Rue de l'Ecluse, 21
6000 Charleroi

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

applicables aux aliénations volontaires de logements appartenant à la Société Wallonne du Logement et aux sociétés de logement de service public agréées par elle, ainsi qu'à leurs aliénations ultérieures, de même qu'aux aliénations de terrains à bâtir et aux aliénations des immeubles qui y sont construits.

Le présent cahier reprend les prescriptions, charges, clauses et conditions générales applicables en toutes occurrences :

1° dans tous les cas d'aliénations volontaires (ventes, échange, donation, vente pour sortir d'indivision suite à séparation ou à divorce, ou autres),

2° que ces aliénations soient constatées tant en pleine propriété qu'en usufruit ou en nue-propriété, soit par établissement, cession ou transfert d'un bail emphytéotique, d'un droit de superficie ou de tout autre droit réel immobilier,

3° que les biens immobiliers soient bâtis ou non,

4° qu'ils appartiennent à la Société Wallonne du Logement ou à ses sociétés agréées, ou encore à leurs propriétaires ultérieurs **PENDANT UNE PERIODE DE DIX ANS** à dater du jour de la vente par la Société Wallonne du Logement ou sa société agréée;

5° que ces biens soient ou non aliénés conformément au but social des sociétés en cause et quelle que soit la nature ou la destination des biens aliénés.

Le présent cahier, signé ne varietur par les parties et le Notaire instrumentant, demeurera annexé à l'acte authentique constatant la susdite aliénation et sera enregistré et transcrit avec lui.

Préface

I. Pour autant que de besoin il est rappelé que les logements sociaux et moyens, ainsi que les parcelles de terrain à bâtir, aliénés par la Société wallonne du Logement ainsi que par ses sociétés agréées, sont réservées prioritairement aux personnes physiques percevant des revenus modestes ou moyens qui remplissent les conditions fixées par la législation et la réglementation en la matière.

Cette destination a pour conséquence que les contrats de location et de vente des logements, conclus par lesdites institutions, ont ipso facto le caractère de conventions « intuitu personae », c' est à dire des contrats conclus en considération de la personne du cocontractant, pour lesquels le consentement de l'une des parties dépend essentiellement de la qualité de l'autre.

II. Afin d'assurer la destination en question dans le temps, certaines obligations sont imposées aux acquéreurs ainsi qu'à leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre. Ces obligations portent sur l'occupation par les susnommés eux-mêmes, la non-aliénation, l'interdiction de louer, sous-louer, consentir un droit d'habitation ou hypothéquer le bien, et d'une manière générale de porter atteinte à la valeur du bien, tout ceci pour une période de dix ans prenant cours le lendemain de la signature de l'acte auquel le présent cahier demeurera annexé.

La vente de ces biens se fait en effet à des conditions qui sont sensiblement plus avantageuses que celles qui ont cours dans le secteur privé pour des biens similaires. Ceci résulte notamment de l'intervention de la Région Wallonne dans la concrétisation du projet.

III. C'est précisément parce que les logements et terrains vendus sont uniquement destinés à des ménages ou personnes non propriétaires d'un logement disposant de revenus modestes ou moyens que la communauté prend à son compte les charges considérables découlant de leur réalisation. En ce qui concerne plus particulièrement l'aliénation en pleine propriété des logements, il échet de signaler que le prix demandé représente la contre-valeur réelle du bien, compte tenu non seulement de sa destination exclusive, qui limite en un certain sens l'exercice du droit de propriété, mais encore de la qualité de personnes à revenus modestes ou moyens des acquéreurs. Le droit de propriété sur les logements porte à la fois sur la parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et sur l'habitation elle-même avec ses dépendances éventuelles.

La destination imposée doit être respectée pour éviter que des logements construits avec l'aide financière de la collectivité soient, à des fins spéculatives ou autres, soustraits à leur finalité normale, c'est-à-dire le logement de personnes à revenus modestes ou moyens.

Procurer un logement sain ne devant pas se borner à simplement fournir à un certain nombre de personnes un immeuble privatif, il est accordé, dans les cités, complexes de logements et lotissements réalisés sous les auspices de la Société Wallonne du Logement ou de ses sociétés agréées, une attention et un soin tout particulier à la création d'un cadre de vie approprié.

La vente d'un logement social ou moyen ou d'une parcelle de terrain à bâtir ne peut dès lors plus se limiter à un droit de propriété exclusif sur un bien immobilier déterminé, mais doit également comprendre une participation dans les services collectifs, dans les parties communes et dans ce cadre de vie créé au prix de tant d'efforts et avec l'aide financière de la collectivité.

Pour trouver un juste équilibre entre les droits privatifs de propriété des acquéreurs de logements sociaux, pris individuellement, et le droit à un cadre de vie sain et agréable auquel tous les habitants d'une cité, d'un complexe de logements ou encore d'un lotissement peuvent prétendre collectivement, il est nécessaire d'imposer certaines limitations à l'exercice et à la jouissance du droit exclusif de propriété.

Les prescriptions applicables à toutes les ventes de logements sociaux ou moyens et aux parcelles de terrain à bâtir stipulent dès lors clairement ce qui est permis et ce qui ne l'est pas, de même que les sanctions auxquelles s'exposent les acquéreurs qui ne respecteraient pas les obligations imposées.

IV. *Ces mesures, reprises dans le présent cahier des charges et dans l'acte auquel il demeure annexé, et qui visent à réprimer les violations à ces obligations, qu'elles aient été commises volontairement ou non, ont pour but d'empêcher que des logements sociaux ou moyens ou des parcelles de terrain à bâtir deviennent intentionnellement ou non des objets de profit ou d'investissement, du moins endéans la période déterminée de dix ans, c'est-à-dire d'empêcher la soustraction des logements sociaux ou moyens ou des parcelles de terrain à bâtir à leur but social. En cas d'infraction, ces mesures permettront que les charges financières supportées par les Pouvoirs publics soient récupérées et que celle-ci bénéficie de la plus-value ainsi obtenue.*

Remarques préliminaires :

⇒ **on entend par « vendeur » la ou les personne(s) physique(s) ou morales(s) qui aliène(nt) le bien par vente, donation, partage ou autrement;**

⇒ **on entend par « acquéreur » la ou les personne(s) qui devien(nen)t propriétaire(s) du bien;**

⇒ **on entend par « société venderesse » la société qui aliène le logement ou la parcelle de terrain aux termes de l'acte authentique auquel le présent cahier demeure annexé.**

Situation hypothécaire - Charges et conditions de l'aliénation

Article 1.

Le bien immobilier décrit dans l'acte authentique est aliéné pour franc, quitte et libre de toute charge privilégiée ou hypothécaire et de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques. Il est aliéné entre autres dans l'état et la situation où il se trouve au moment de l'entrée en jouissance des acquéreurs qui déclarent en outre parfaitement connaître le bien et l'accepter en l'état, sans jamais, pour quelque motif que ce soit, pouvoir prétendre à quelconque indemnisation, diminution du prix ou rescision de la vente, lequel prix ayant un caractère forfaitaire absolu.

Le bien est aliéné avec toutes les servitudes, tant actives que passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient l'avantager ou le grever, à charge pour les acquéreurs de faire valoir les unes à leur profit et de se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls et sans aucun recours contre le vendeur.
L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et actions du vendeur concernant tous dommages qui ont été ou pourraient encore être occasionnés au bien vendu ou aux constructions à y ériger par quiconque.

Article 2.

Il n'est donné aucune garantie ni en ce qui concerne l'état des bâtiments existants s'il en est, ni en ce qui concerne l'état ou le fonctionnement des installations ou appareils dont ces bâtiments seraient éventuellement équipés, ni en ce qui concerne la superficie exacte ou la configuration de la parcelle de terrain sur laquelle le logement est ou sera implanté, ni encore sur l'état ou le fonctionnement des raccordements aux réseaux de distribution.

En outre, le vendeur ne devra donner aucune garantie ni en ce qui concerne la possession non troublée du bien, ni en ce qui concerne les vices apparents que les acquéreurs ont constatés ni en ce qui concerne les vices cachés dont il n'a pas eu connaissance.
En vertu des dispositions du Code Civil, le vendeur ne pourrait être tenu, le cas échéant, que des vices cachés dont il aurait été prouvé par les acquéreurs qu'ils lui étaient connus au moment de la vente.

Article 3

Toute différence de superficie, fut-elle supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans pouvoir donner lieu à aucune action à intenter par l'acquéreur ou le vendeur.

Article 4.

Si, par suite de l'exécution des travaux de voirie et autres travaux d'équipement ou de difficultés qui se seraient présentées au cours de l'exécution des travaux de construction, la configuration du bien vendu, tel qu'il a été mesuré et borné par un géomètre-expert à la requête du vendeur, ne correspond pas entièrement aux plans et documents antérieurs visés par l'acquéreur, le procès-verbal final de mesurage et de bornage est seul valable en droit et aucune action ne peut être intentée de ce chef par l'acquéreur.

Article 5.

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien à partir du jour de la passation de l'acte authentique de vente et en paiera toutes les taxes, impositions et charges ainsi que toutes les primes d'assurances et redevances quelconques qui s'y rapportent
L'acquéreur en aura la jouissance à partir du moment convenu entre les parties.
Il sera en outre subrogé au vendeur pour tous contrats qui auraient pu être conclus par celui-ci concernant notamment le raccordement aux réseaux de distribution communs (tel que l'eau, le gaz, l'électricité, la radio- et télédistribution, et autres, le tout s'il en existe) de même que l'utilisation ou la consommation de ces biens et services.
En ce qui concerne l'assurance-incendie en cours, l'acquéreur reprendra les obligations du vendeur, à moins qu'il ne préfère résilier la police existante à ses frais, risques et périls.

Article 6.

Les parties intéressées à l'aliénation du bien immobilier déclarent et reconnaissent expressément que la vente ne diminue en rien les droits que le vendeur, maître de l'ouvrage, pourrait faire valoir ou invoquer vis-à-vis des entrepreneurs, fournisseurs et architectes à l'égard desquels il aurait pris un ou plusieurs engagements pour la construction des immeubles et leur complet parachèvement, ainsi que pour l'aménagement et l'équipement de l'ensemble résidentiel dont le bien vendu fait partie.
L'acquéreur ne pourra dès lors s'opposer, ni à l'achèvement des travaux de construction lorsque l'aliénation vise un immeuble bâti, ni à l'aménagement des jardins et des abords, ni à l'exécution des travaux de voirie et autres travaux d'équipement pour les services communs ou autres, et ne pourra en conséquence jamais prétendre à un quelconque dédommagement de ce chef.

Article 7.

Lorsque l'aliénation porte sur un logement dont la construction ou le parachèvement n'est pas terminé, et jusqu'au moment de la réception définitive des constructions, ou, le cas échéant, des travaux qui constituent une partie de l'immeuble vendu, il est interdit à l'acquéreur, sauf s'il y a été expressément et préalablement autorisé par le vendeur, ,d'intervenir directement de quelque façon que ce soit auprès des entrepreneurs, fournisseurs et architectes, visés à l'article 6 ci-dessus, du chef des travaux que ceux-ci exécutent pour le compte du vendeur. A cette fin, l'acquéreur donne mandat irrévocable au vendeur pour le représenter en cette matière en tout et pour tout et marque dès à présent et pour lors expressément son accord sur les décisions que le vendeur prendra en exécution du mandat qui lui est ainsi confié, et sur les conventions et marchés qu'il pourrait conclure le cas échéant.

A partir de la réception définitive, l'acquéreur du bien sera toutefois en droit d'invoquer le cas échéant, contre les entrepreneurs et architectes, les dispositions légales relatives à la responsabilité des entrepreneurs et architectes, étant donné que, par la vente, il est subrogé au vendeur-maître de l'ouvrage.

Destination du bien vendu

Article 8.

L'immeuble vendu fait partie d'un ensemble de logements, ou de terrains entièrement ou partiellement lotis ou aménagés par la Société Wallonne du Logement ou ses sociétés agréées.
Le lotissement ou l'ensemble ainsi loti ou aménagé a un caractère exclusivement résidentiel et est, en principe, destiné à être habité par des personnes qui remplissent les conditions requises pour acquérir ou louer un logement social ou moyen.

Servitudes - prescriptions urbanistiques et esthétiques

Article 9.

Chacun des lots de l'ensemble dont question ci-dessus est grevé, l'un au profit de l'autre, des servitudes perpétuelles reprises ci-après, et ce, sans égard au fait que ces lot aient ou non été aliénés ou qu'ils soient demeurés dans le patrimoine du vendeur pour être loué :

9.1. Les murs, pignons et clôtures, s'il en existe, qui sont à cheval sur les limites du bien aliéné et des biens contigus appartenant ou ayant appartenu à la société venderesse sont mitoyens et repris comme tels dans le calcul du prix de vente.

9.2. Les acquéreurs s'interdisent et interdisent à leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre :

9.2.1. sans préjudice des prescriptions urbanistiques, des règlements communaux éventuels et des obligations réglementaires en matière de permis de bâtir, de faire tous travaux de construction, de démolition ou de transformation sans l'accord préalable et écrit de la société venderesse et suivant les plans et prescriptions approuvés par écrit par la société venderesse. Les constructions projetées ne pourront en aucun cas porter atteinte à l'harmonie et à l'esthétique de l'ensemble de logements ou du lotissement.

9.2.2. de faire figurer, à n'importe quel endroit du bien vendu, des réclames de quelque nature que ce soit.

9.2.3. d'affecter le bien vendu, en tout ou en partie, à un débit de boisson, à usage de commerce. L'exercice d'une profession libérale ou d'un artisanat ne pourra être tolérée que moyennant autorisation préalable et écrite de la société venderesse et pour autant que l'exercice de cette activité ne soit générateur d'aucun trouble de voisinage et ne fasse l'objet d'aucune publicité visible de l'extérieur si ce n'est l'apposition d'une inscription discrète à proximité de la porte d'entrée principale de l'habitation.

9.2.4. d'installer quelque antenne que ce soit, même parabolique, sur le toit ou les murs du logement. La société venderesse pourra éventuellement autoriser pareille installation mais exclusivement sur le terrain.

9.3. Les acquéreurs s'obligent et obligent leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre à respecter les dispositions suivantes en bon père de famille et avec le souci de préserver l'harmonie de l'ensemble des logements ou du lotissement dont le bien fait partie :

9.3.1. à clôturer le terrain de haies vives d'une hauteur de cinquante centimètres à voirie et de un mètre cinquante centimètres maximum derrière l'habitation. La clôture sera et restera placée sur la limite mitoyenne lorsque la propriété voisine fait partie du même ensemble ou lotissement et est donc soumise aux mêmes conditions. Lorsque le voisin est un tiers, les acquéreurs devront, pour la plantation des haies, respecter le droit commun. Dans tous les

cas, les acquéreurs ne pourront exiger de la société venderesse une participation dans les frais d'établissement et d'entretien de la clôture.
Les acquéreurs interviendront éventuellement dans le prix d'établissement des clôtures qui existeraient déjà d'un ou de plusieurs côtés du terrain vendu. Il ne pourra être dérogé aux stipulations de l'article 9.3.1. qu'au moyen d'une convention écrite liant l'universalité des propriétaires joignants d'un bien, laquelle convention devra encore recevoir l'approbation de la société venderesse, qui reste libre de l'autoriser ou de la rejeter.

9.3.2. à entretenir les façades de manière à ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble.

9.3.3. à respecter, en matière de plantations, les diverses réglementations en vigueur.

9.3.4. à s'abstenir de poser tout acte de nature à créer des troubles anormaux de voisinage et de nuire à l'atmosphère de calme et de repos qui doit régner dans un quartier résidentiel. Dans ces conditions, il leur est interdit de détenir des animaux autres qu'animaux domestiques non dangereux et à condition qu'il n'en résulte aucun trouble anormal pour les voisins. La société venderesse n'est pas compétente pour connaître des plaintes qui pourraient être élevées par quiconque du chef du non-respect de cette interdiction.

Clause de non-aliénation - Engagement d'occupation personnelle

Article 10.

Dès la signature de l'acte de vente par la Société Wallonne du Logement ou par sa société agréée, et sauf ce qui est stipulé à l'article 11, l'acquéreur se dénie, pour une durée de dix ans, tout droit d'aliéner ou de louer en tout ou en partie, le bien acquis, de le grever de droits réels ou de le mettre d'une quelconque façon à la disposition de tiers, qu'ils soient ou non membres de la famille ou parents, sauf autorisation préalable et écrite de la société venderesse. Dans le cas où celle-ci accorderait l'autorisation d'aliéner le bien, une indemnité pourrait être réclamée au vendeur.

Il lui est dès lors interdit d'hypothéquer le bien, si ce n'est avec l'accord et aux conditions fixées par la société venderesse compte tenu du caractère social de l'opération ou du but poursuivi d'amélioration du logement. Cette interdiction ne vise pas la prise d'une hypothèque garantissant le prêt octroyé pour l'acquisition (et éventuellement les travaux à effectuer lors de l'acquisition) du bien en cause.

Article 11.

Les acquéreurs s'engagent en outre personnellement à habiter eux-mêmes le bien acquis comme résidence fixe, d'y élire domicile et d'y loger uniquement les membres de leur ménage. D'autres personnes ne pourront y cohabiter que moyennant l'accord préalable et écrit de la société venderesse.

De même, la non-occupation personnelle, la location ou l'aliénation du bien acquis ne pourra être consentie par la société venderesse qu'aux conditions suivantes :

En matière d'occupation personnelle – location.

Pour des motifs impérieux d'ordre social, familial, médical ou professionnel, la société venderesse peut autoriser l'acquéreur à ne pas occuper son bien personnellement, voire à le laisser occuper par un tiers, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux (location) et ce, pour une durée maximale de trois ans, terme à l'issue duquel l'acquéreur devra réoccuper ou revendre son bien.

Premier cas : inoccupation dans le chef de l'acquéreur :

Conditions à respecter par l'acquéreur :

a) entretenir le bien et ses abords,
b) prendre toutes les mesures de sauvegarde nécessaires, notamment contre le risque de gel, déprédation, vol, incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.

c) veiller au paiement des échéances du prêt qu'il a éventuellement contracté pour financer cette acquisition.

Deuxième cas : occupation par un tiers à titre gratuit :

Conditions :

a) l'occupation ne peut être autorisée qu'en faveur d'un ascendant ou descendant jusqu'au troisième degré du propriétaire,
b) le caractère gratuit de l'occupation devra être consigné dans une convention d'occupation, laquelle imposera à l'occupant l'obligation d'occuper le bien personnellement, de l'entretenir et de l'assurer contre les risques locatifs,
c) une copie de la convention d'occupation devra être remise à la société venderesse dans le mois de sa conclusion.

Troisième cas : occupation par un tiers à titre onéreux ou location :

Conditions :

a) la location ne pourra être autorisée qu'en faveur d'une personne réunissant toutes les conditions d'accès à la propriété sociale,
b) sauf dérogation accordée par la société venderesse, le loyer ne pourra dépasser :
soit le montant de la charge mensuelle du ou des prêts en cours et se rapportant au logement,
soit le montant du loyer usuellement pratiqué pour un logement similaire dans la région.
c) la convention locative imposera au locataire l'obligation d'occuper le bien personnellement (interdiction de sous-location), de l'entretenir et de l'assurer contre les risques locatifs,
d) une copie de la convention locative enregistrée devra être remis à la société venderesse dans le mois de sa conclusion.

En matière d'aliénation.

Lotissements sociaux

a) si le bien est non bâti, la société venderesse rachètera le terrain par l'exercice de sa faculté de réméré ou de son droit de préemption (pour autant que le prix n'excède pas la valeur qui en sera estimée par le Comité d'Acquisition d'Immeubles ou le Receveur de l'Enregistrement territorialement compétent).
b) Si le bien est bâti, l'aliénation à une personne physique pourra être autorisée par la société venderesse moyennant versement à cette dernière d'une indemnité de dégagement fixée à cinquante pour cent du prix d'achat initial de la parcelle de terrain, ce pourcentage diminuant de cinq pour cent par année à partir du premier anniversaire de la date de la vente.

Maisons ou appartements

L'aliénation est autorisée par la société venderesse selon deux possibilités au choix du propriétaire cédant :

a) aliénation à une personne remplissant les conditions d'accès à la propriété sociale : dans ce cas aucune indemnité de dégagement n'est due ;
b) aliénation à une personne ne remplissant pas les conditions d'accès à la propriété sociale : peut être autorisée moyennant versement à la société venderesse d'une indemnité de dégagement égale à vingt pour cent du prix d'achat du bien. Ce pourcentage diminue de deux pourcents par année à partir du premier anniversaire de la date de la vente.

Cas particuliers

Aucune indemnité de dégagement n'est due, de même qu'aucune condition pécuniaire ou patrimoniale quant à la personne de l'acquéreur n'est exigée dans les cas suivants :

a) aliénation du bien alors que le(les) propriétaire(s) initial(aux) est(sont) décédé(s),

b) aliénation pour des motifs impérieux d'ordre social, familial ou de santé, appréciés souverainement en dernier ressort par la Société Wallonne du Logement,
c) aliénation à un descendant,
d) aliénation ultérieure (après la première revente),
e) vente publique ordonnée par décision de justice (saisie-exécution immobilière, faillite, sortie d'indivision judiciaire),
f) vente volontaire pour éviter une vente forcée.

Dans ces situations particulières, seules les conditions d'ordre technique, urbanistique et esthétique de l'acte initial d'achat restent d'application et ce, pour la durée restant à courir sur le terme de dix ans ayant pris cours à compter dudit acte.

Les cas non prévus ci-dessus sont soumis à l'appréciation souveraine de la Société Wallonne du Logement.

Article 12.

Afin de pouvoir respecter dans tous les cas les engagements prévus aux articles ci-dessus, les acquéreurs s'engagent, obligeant en cela tous leurs ayants-cause et ayants-droit à tout titre :

12.1. à payer régulièrement, tant en capital qu'en intérêts, les dettes hypothécaires et autres contractées en vue du paiement du prix d'achat, de l'embellissement, de la construction ou de l'amélioration du bien ou pour toute autre raison, et qui pourraient grever le bien, et ce, afin d'éviter toute saisie immobilière ou vente par exécution forcée.

12.2. en cas de liquidation de la communauté des biens par suite de dissolution du mariage par divorce ou par suite de séparation judiciaire des biens, ou au cas où, pour toute autre raison que le décès d'un des époux, il leur serait impossible de continuer à occuper le bien ensemble, à se conformer en tout, en ce qui concerne l'aliénation du bien, sa location ou sa mise à la disposition de tiers, aux dispositions qui seraient prises en la matière par la société venderesse à l'acte auquel le présent cahier est annexé, en application des clauses reprises ci-dessous.

Clause de non propriété

Article 13.

L'acquéreur ne peut à la signature de l'acte détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

Non-respect des clauses contractuelles - Sanctions

Article 14.

Etant donné que les clauses générales, charges et conditions contenues tant dans le présent cahier des charges que dans l'acte authentique auquel il est annexé, sont liées au caractère « intuitu personae » qui caractérise la vente d'une habitation sociale ou moyenne ou d'une parcelle de terrain à bâtir dans le chef des acquéreurs, il est indispensable que la société venderesse dispose pendant une période de dix ans prenant cours le jour de la vente de la possibilité de sanctionner le respect de ces dispositions.

14.1. FACULTE DE REMERE.

Pendant un délai de cinq ans à dater de l'acte authentique auquel le présent cahier demeurera annexé, la société venderesse dispose du droit de reprendre le bien vendu dans son patrimoine et

ce par application de la faculté de réméré par laquelle la vente est annulée « ab initio » et le bien en cause est considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine de la société venderesse.

14.1.1. La société venderesse s'engage à ne faire usage de son droit de réméré qu'au cas où il apparaîtrait que les acquéreurs :

14.1.1.1. négligent de respecter les engagements pris par eux personnellement ou solidairement;
14.1.1.2. évoluent vers une situation telle qu'il leur est impossible ou quasiment impossible de continuer à occuper ensemble le bien acquis, abstraction faite du cas de décès de l'un des deux époux, ou d'en conserver la propriété.

14.1.2. Le droit de réméré peut également être exercé à l'encontre des personnes qui auraient acquis l'immeuble avant l'expiration du délai prescrit, soit de gré à gré, soit en vente publique, tant en vente volontaire que forcée, ou autrement, et ce pendant la période qui reste à courir pour achever le délai de cinq ans.

14.1.3. Le droit de réméré peut également être exercé de commun accord entre le vendeur et les acquéreurs, sans qu'il y ait, en ce cas, infraction spécifique aux engagement pris ou aux clauses d'interdiction contractuelles.

14.1.4. Pour ne pas léser l'acquéreur, il est tenu compte, dans le cas de l'exercice du droit de réméré comme dans le cas prévu ci-dessous de l'annulation de la vente, de la valeur des améliorations apportées au bien par lui, pour définir le montant de l'indemnité compensatoire.

14.2. ANNULATION DE LA VENTE - Condition résolutoire.

En cas de non-exécution ou de non-respect par les acquéreurs de l'une quelconque des stipulations du présent cahier ou de l'acte auquel il est annexé, la vente pourra, sans préjudice des autres moyens contractuels de droit dont dispose la société venderesse, être annulée de plein droit et ce sans mise en demeure préalable. Le droit d'invoquer la condition résolutoire est réservé à la société venderesse pendant un délai de dix ans à dater de l'acte authentique de vente.

14.3. DROIT DE PREEMPTION - MODALITES D'EXECUTION

La société venderesse pourra, pendant un délai de dix ans, ayant pris cours à la date de l'acte auquel est annexé le présent cahier des charges, exercer un droit de préemption.

A cette fin, la société venderesse doit manifester sa volonté d'exercer son droit de préemption, dans les quatre mois de la notification des conditions de la vente par le notaire à celle-ci.
A défaut de notification de la société venderesse de procéder au rachat du bien endéans ce délai, le vendeur est libre de vendre le bien à l'acquéreur de son choix.

Ce droit de préemption est réservé à la société venderesse afin de lui donner la possibilité de maintenir dans le secteur du logement social ou moyen une parcelle de terrain à bâtir ou une habitation construite avec l'aide financière de la collectivité.

14.4. SUBROGATION ET DEDOMMAGEMENT.

En cas d'aliénation publique ou de gré à gré, en méconnaissance du droit de préemption de la société venderesse ou sans son autorisation expresse, celle-ci a le choix soit d'être subrogée à l'acheteur, soit de réclamer du revendeur un dédommagement s'élevant à 25% du prix de revente.

En ce qui concerne la subrogation, le recours doit être introduit tant contre le revendeur que contre le nouveau propriétaire, et ce recours ne sera recevable qu'après inscription en marge de la transcription de l'acte contesté, et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix que celui-ci a payé.

Il n'est tenu qu'aux obligations qui découlent pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et aux charges que cet acquéreur a acceptées, pour autant que ces charges soient inscrites ou transcrites avant l'inscription de son recours.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent, en cas de vente publique, par trois mois à dater de l'adjudication, et en cas de vente de gré à gré, par trois mois à dater de la notification de cette vente à la société venderesse, si une telle notification a été faite, et dans le cas contraire, par deux ans à dater de la transcription de l'acte de revente.

Divers

Article 15.

Les acquéreurs s'engagent a assurer le bien acquis ou celui à construire sur la parcelle acquise pour sa valeur totale de reconstruction contre tous risques ainsi que contre le recours des voisins, auprès d'une compagnie d'assurances légalement agréée en Belgique, à payer régulièrement les primes et à faire adapter régulièrement le capital assuré.

✧ ✧ ✧ ✧ ✧