

CAHIER S. N. / V. 82

SOCIETE NATIONALE DU LOGEMENT

rue Breydel 12, 1040 BRUXELLES

Société civile ayant pris la forme d'une société commerciale par actions, Immatriculée au registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme commerciale au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles sous le n° 98.

CAHIER GENERAL DES CHARGES

applicable aux ventes d'habitations sociales et d'autres constructions
appartenant à la Société Nationale du Logement
ou aux sociétés immobilières de service public agréées par elle

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

CAHIER S. N. / V. 82

SOCIETE NATIONALE DU LOGEMENT

rue Breydel 12, 1040 BRUXELLES

Prescriptions, charges, clauses et conditions générales applicables pour toute aliénation, soit par vente ou par échange, tant en pleine propriété qu'en nue-propriété ou en usufruit, soit par établissement, cession ou transfert d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie, de tous biens immobiliers bâtis, appartenant soit à la Société Nationale du Logement elle-même, soit aux sociétés immobilières de service public agréées par elle, qu'ils soient ou non aliénés conformément au but social des sociétés en cause et quelle que soit la nature ou la destination des biens aliénés.

- I. Prolégomènes
- II. Situation hypothécaire - Charges et conditions de l'aliénation.
- III. Destination du bien aliéné.
- IV. Servitudes - Prescriptions urbanistiques et esthétiques.
- V. Clause de non-aliénation - Engagement d'occupation personnelle.
- VI. Inobservance des clauses contractuelles - Sanctions.
- VII. Droit de préemption - Modalité d'exécution.
- VIII. Divers.

Annexe à l'acte de vente d'un bien immobilier.

I. PROLEGOMENES

Dans le cadre de l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, tel que modifié jusqu'à présent, les logements sociaux construits par :

1. la Société Nationale du Logement, organisme d'intérêt public régi par la loi, telle que modifiée actuellement, du 16 mars 1954 sur le contrôle de certains desdits organismes et créé sur la base des dispositions de l'article premier de la loi du 11 octobre 1919, devenu article 10 du Code du Logement ;
et,

2. les sociétés immobilières de service public, agréées par la Société Nationale du Logement, sont réservés, conformément à leur but social, à la location ou à la vente à des personnes de revenus modestes qui remplissent les conditions fixées par la législation et la réglementation en la matière.

Cette destination propre a pour conséquence que les contrats de location et de vente des logements, conclus par lesdites institutions, ont, par la qualité même des occupants, le caractère des conventions "intuitu personæ", c'est-à-dire des contrats conclus en considération de la personne du cocontractant, pour lesquels le consentement de l'une des parties dépend essentiellement de la personnalité de l'autre.

- 1) Afin d'assurer la destination en question dans le temps, certaines obligations sont imposées aux acquéreurs (bailleurs) ainsi qu'à leurs ayants-droit et ayants-cause ; ces obligations portent sur l'occupation par les susnommés mêmes, la non-cohabitation par des tiers, la non-aliénation, l'interdiction de louer, sous-louer ou hypothéquer le bien, à l'exception des hypothèques relatives au financement de l'acquisition, tout ceci pour une période de 20 ans, prenant cours le jour après la date de passation du présent acte.

La location et la vente de ces biens immobiliers se font, en effet, à des conditions qui, quant au paiement du prix, sont sensiblement plus avantageuses que celles qui ont cours dans le secteur privé pour des biens similaires ; ceci résulte notamment de l'intervention de l'Etat dans les charges d'intérêt des capitaux investis et dans le coût des travaux de voirie, d'infrastructure, etc...

- 2) C'est précisément parce que les logements sociaux sont uniquement destinés à des ménages (ou personnes) disposant de revenus modestes, que la communauté prend pour son compte les charges considérables découlant de leur réalisation.

En ce qui concerne plus particulièrement l'aliénation en pleine propriété des logements sociaux, il échet de signaler que le prix demandé représente la contre-valeur réelle du bien, compte tenu non seulement de sa destination exclusive, qui limite en un certain sens l'exercice du droit de propriété, mais encore de l'obligation dans le chef des acquéreurs d'être des personnes à revenus modestes. Le droit de propriété sur les habitations sociales porte à la fois sur la parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et sur l'habitation elle-même avec ses dépendances éventuelles.

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

Procurer un logement sain ne devant pas se borner à simplement fournir à un certain nombre de personnes un immeuble privatif, il est accordé dans les cités et lotissements réalisés sous les auspices de la Société Nationale du Logement, par une implantation de plus en plus rationnelle des logements, par l'aménagement de zones de verdure, de chemins piétonniers, etc... et par un équipement communautaire toujours plus complet, une attention et un soin tout particulier à la création d'un cadre de vie approprié.

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

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

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

- 3) Ces mesures, reprises dans le présent acte et cahier des charges, et qui visent à réprimer les infractions à ces obligations, qu'elles aient été commises volontairement ou non, ont pour but d'empêcher que des logements sociaux deviennent intentionnellement ou non des objets de profit ou d'investissement, du moins endéans la période déterminée de 20 ans, c'est-à-dire d'empêcher la soustraction des logements sociaux à leur but social. En cas d'infraction, ces mesures permettront que les charges financières supportées par la communauté soient récupérées et que celle-ci bénéficie de la plus-value ainsi obtenue.

Il est du devoir de la Société Nationale du Logement et de ses sociétés agréées de veiller à ce que les logements sociaux et leurs dépendances ne soient pas soustraits à leur destination normale et à ce que l'environnement des cités de logements soit respecté.

II. SITUATION HYPOTHECAIRE - CHARGES ET CONDITIONS DE L'ALIENATION

Article 1.

Le bien immobilier décrit dans l'acte authentique ou dans la convention sous seing privé portant promesse d'achat et de vente, est vendu :

- 1) pour franc, quitte et libre de toute charge privilégiée et hypothécaire, et de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques;
- 2) dans l'état et la situation où il se trouvait au moment de l'entrée en jouissance des acquéreurs qui déclarent en outre expressément connaître à fond le bien immobilier en question et accepter de l'acheter dans cet état sans jamais, pour quelque motif que ce soit, pouvoir prétendre à une indemnisation quelconque ni à une diminution du prix de vente mentionné dans l'acte authentique de vente, lequel prix ayant un caractère forfaitaire absolu;

- 3) avec toutes les servitudes, tant actives que passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient l'avantager ou le grever, à charge pour les acquéreurs de faire valoir les unes à leur profit et de se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls et sans aucun recours contre le vendeur;
- 4) avec transfert au profit des acquéreurs, qui sont subrogés au vendeur, de tous les droits et actions du vendeur concernant les dommages qui ont été ou pourraient encore être occasionnés au bien vendu par des entreprises établies dans le voisinage (industries, charbonnages, etc...), que celles-ci soient ou non encore en activité.

Article 2.

Aucune garantie n'est dès lors accordée par le vendeur, ni en ce qui concerne l'état des bâtiments existants, ni en ce qui concerne l'état ou le fonctionnement des installations ou appareils dont ces bâtiments seraient éventuellement équipés, ni en ce qui concerne la superficie exacte ou la configuration de la parcelle de terrain sur laquelle les bâtiments sont implantés.

En outre, le vendeur ne devra donner aucune garantie, ni en ce qui concerne la possession non troublée du bien, ni en ce qui concerne les vices apparents que les acquéreurs ont constaté ou ont pu constater par eux-mêmes, ni en ce qui concerne les vices cachés dont il n'a pas eu connaissance.

En vertu des dispositions de l'article 1643 du Code civil, le vendeur ne sera tenu, le cas échéant, que des vices cachés dont il aurait été prouvé par les acquéreurs qu'ils lui étaient connus au moment de la vente.

Article 3.

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

Article 4.

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

Article 5.

L'acquéreur aura la pleine propriété et la jouissance du bien à partir du jour de la passation de l'acte authentique de vente et en paiera toutes les taxes, impositions et charges ainsi que toutes les primes d'assurances et redevances quelconques qui s'y rapportent.

Ils seront en outre subrogés au vendeur pour tous contrats qui auraient pu être conclus par celui-ci concernant notamment le raccordement aux réseaux de distribution communs (tels que l'eau, le gaz, l'électricité, la radio- et télédistribution, etc...) de même que l'utilisation ou la consommation de ces biens et services.

En ce qui concerne l'assurance-incendie en cours, l'acquéreur reprendra les obligations du vendeur, à moins qu'il ne préfère résilier la police existante à ses frais, risques et périls.

Article 6.

Les parties intéressées à la vente du bien immobilier déclarent et reconnaissent expressément que la vente ne diminue en rien les droits que le vendeur, maître de l'ouvrage, pourrait faire valoir ou invoquer vis-à-vis des entrepreneurs, fournisseurs et architectes à l'égard desquels il aurait pris un ou plusieurs engagements pour la construction des immeubles et leur complet parachèvement, ainsi que pour l'aménagement et l'équipement de l'ensemble résidentiel dont le bien vendu fait partie.

L'acquéreur ne pourra dès lors s'opposer, ni à l'achèvement des travaux de construction, ni à l'aménagement des jardins et des abords, ni à l'exécution des travaux de voirie et autres travaux d'équipement pour les services communs ou autres, et ne pourra en conséquence jamais prétendre à un quelconque dédommagement de ce chef.

Article 7.

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

A partir de la réception définitive, l'acquéreur du bien sera toutefois en droit d'invoquer le cas échéant, contre les entrepreneurs et architectes, les dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil touchant la responsabilité décennale des entrepreneurs et architectes, étant donné que, par la vente, il est subrogé au vendeur-maître de l'ouvrage.

III. DESTINATION DU BIEN VENDU

Article 8.

L'immeuble vendu fait partie d'un ensemble de terrains entièrement ou partiellement lotis ou aménagés par le vendeur conformément à son objet social, en exécution d'un programme approuvé par la Société Nationale du Logement.

Le lotissement ou l'ensemble (la cité) ainsi loti ou aménagé a un caractère exclusivement résidentiel et est, en principe, destiné à être habité par des personnes qui remplissent les conditions requises pour acquérir ou louer un logement social.

IV. SERVITUDES - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

Article 9.

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

- a) les constructions sont en principe destinés à un usage exclusif d'habitat et doivent dès lors garder intact le caractère résidentiel qui leur a été donné à l'origine par le vendeur;
- b) le bien vendu ne peut en aucun cas être affecté, en tout ou en partie, ni à l'exploitation d'un débit de boissons, ni à celle d'un restaurant ou d'une auberge;
- c) toute activité contraire à cette destination, ou simplement de nature à porter atteinte au caractère résidentiel des constructions en particulier et de la cité en général, est dès lors interdite dans le bien vendu;
- d) aucune modification, pour laquelle l'accord ou l'autorisation des services compétents en matière d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire sont requis, ne peut dès lors être apportée ni aux constructions ni au terrain y attenant et autres dépendances existantes, ni à l'aménagement et aux plantations de la partie de jardin située entre ces bâtiments et la voie publique, à moins que ceci ne se fasse suivant les plans et prescriptions approuvés par écrit par le vendeur établis pour l'ensemble de la cité ou du lotissement, par un architecte désigné par lui.

Il est en outre interdit d'installer ou de laisser installer sur les constructions ou sur toute autre partie du bien vendu, une antenne de radio ou de T.V. visible de l'extérieur, à moins que ceci ne soit expressément autorisé par le vendeur, à défaut de toute possibilité de raccordement à une antenne collective ou à un réseau commercial de distribution. (Cette interdiction s'applique également à tout autre genre d'antenne)(C.B., amateurs radio, etc....)

Afin d'assurer aux habitants de l'ensemble résidentiel, dans les meilleures conditions, une bonne réception des émissions de radio et de T.V., le vendeur fera lui-même, dans la mesure du possible et pour autant que de besoin, le nécessaire pour équiper le complexe résidentiel des installations communes requises, ou d'en assurer le raccordement à un réseau de distribution exploité par des tiers, et ce moyennant paiement par l'acquéreur — ou par le locataire lorsqu'il s'agit de logements loués — d'une quote-part proportionnelle des frais d'aménagement, d'entretien et de fonctionnement y relatives.

- e) il est interdit de placer sur ou dans le bien vendu, à un quelconque endroit visible de l'extérieur, un signal ou panneau publicitaire, enseigne ou affiche de nature à perturber le caractère résidentiel de l'ensemble ou susceptible de nuire à la bonne entente entre les habitants de l'ensemble résidentiel.

Article 10.

Il est en outre interdit aux acquéreurs, sans autorisation expresse du vendeur :

- a) de repeindre une quelconque surface extérieure en un autre ton que celui de la peinture appliquée à l'origine par le vendeur ou autorisée ou prescrite par lui;
- b) de déplacer ou de transformer les portillons ou de les peindre en un autre ton;
- c) d'enlever, de trouser ou de modifier d'aucune manière les clôtures existantes;
- d) de planter quoi que ce soit dans les zones de recul à front de rue ou dans leurs retours latéraux, jusqu'à l'alignement arrière des constructions lorsque lesdites zones de recul ne sont pas clôturées entre parcelles contiguës;
- e) de tracer dans la zone de recul, des sentiers, allées ou passages autres que la venelle d'accès ou les couloirs établis par l'auteur du projet ou d'y cultiver des fleurs lorsque les jardinets ne sont pas clôturés latéralement entre parcelles contiguës;
- f) de modifier d'aucune façon le tracé, les dispositions ainsi que la largeur des venelles ou couloirs d'accès ou d'y planter des arbres, arbrisseaux ou plantes d'ornement;
- g) d'enlever ou de transplanter des arbres ou arbustes dans les jardins et jardinets;
- h) de poser tout acte de nature à créer des troubles anormaux de voisinage et de nuire à l'atmosphère de calme et de repos qui doit régner dans un quartier résidentiel.

Dans ces conditions, il leur est interdit de tenir des animaux autres qu'animaux domestiques non dangereux et à condition qu'il n'en résulte aucun trouble anormal pour les voisins.

Article 11.

Les acquéreurs s'engagent dès à présent et pour lors, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit éventuels :

- a) à respecter les servitudes d'ordre urbanistique et esthétique reprises ci-dessus;

- b) à respecter les autres servitudes établies à charge du bien vendu, notamment celles qui concernent les conduites d'eau, les égouts, les conduites d'énergie, les câbles de raccordement au téléphone, à la radio, à la télédiffusion et autres services semblables;
- c) à effectuer les travaux d'entretien et de peinture des façades extérieures, décidés par la société vendeuse, selon ses directives, sous sa surveillance et aux époques prescrites par elle, ou à laisser exécuter ces travaux par les soins de la société vendeuse elle-même après mise en demeure par simple lettre recommandée à la poste restée sans suite pendant quinze jours;
- d) à laisser effectuer, exclusivement par les soins et selon les décisions de la société vendeuse, la taille et l'entretien périodique des haies de clôture entourant le bien ainsi que les arbres, arbrisseaux, buissons et pelouses dans les zones de recul à front de rue ou dans leurs retours latéraux, le tout aux frais de l'acquéreur.

Article 12.

Les acquéreurs renoncent expressément et à jamais au droit de faire abattre ou élaguer des arbres, baliveaux ou arbustes plantés dans les zones de recul ou sur les limites de celles-ci et du domaine public, ou encore sur la limite des propriétés contiguës ou qui se trouveraient sur le terrain d'autrui (de tiers, de la société vendeuse, de la commune ou de l'Etat) à moins de deux mètres du bien acquis, attendu que les plantations existantes ou créées dans la cité, la conception architectonique de l'ensemble, l'implantation des bâtiments et leurs aspect extérieur, le ton des peintures et matériaux utilisés constituent par définition et destination une double servitude urbanistique et esthétique, imposée dans l'intérêt général comme protection et embellissement du milieu et de l'environnement.

V. CLAUSE DE NON-ALIENATION - ENGAGEMENT D'OCCUPATION PERSONNELLE

Article 13.

Durant un délai de 20 ans, prenant cours le jour après la date de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur se dénie tout droit de vendre ou de louer, en tout ou en partie, le bien vendu, de le grever de droits réels ou de le mettre d'une quelconque façon à la disposition de tiers, qu'ils soient ou non membres de la famille ou parents, sans l'autorisation expresse et écrite du vendeur agissant avec l'accord de la Société Nationale du Logement.

Il leur est dès lors interdit pendant la même période d'hypothéquer le bien, si ce n'est avec l'accord et aux conditions fixées par le vendeur et par la Société Nationale du Logement. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux hypothèques prises en garantie des prêts contractés lors de la passation de l'acte de vente et destinés exclusivement au financement de l'achat du bien en cause et cela sans préjudice aux dispositions de l'article 15, 1^{er} ci-dessous.

En cas de décès de l'un des époux, l'époux survivant et les ayants-droit du défunt restent tenus de respecter l'engagement pris.

Article 14.

Les acquéreurs s'engagent en outre, chacun séparément, personnellement et solidairement à habiter eux-mêmes le bien acquis comme résidence fixe et ce pendant la même période de 20 ans, d'y élire domicile, et d'y loger uniquement les membres de leur ménage. D'autres personnes, qu'elles soient ou non des membres de la famille ou des parents, peuvent y être logées, moyennant l'accord préalable du vendeur et de la Société Nationale du Logement.

Article 15.

Afin de pouvoir respecter dans tous les cas les engagements souscrits par les articles ci-dessus, les acquéreurs prennent vis-à-vis du vendeur les engagements formels suivants, auxquels ils obligent également leurs héritiers :

- 1) de payer régulièrement, tant en capital qu'en intérêts, les dettes hypothécaires et autres, contractées en vue du paiement du prix d'achat, de l'embellissement ou de l'amélioration du bien ou pour toute autre raison et qui pourraient grever le bien, et ce, afin d'éviter toute saisie immobilière ou vente par exécution forcée;
- 2) en cas de liquidation de la communauté des biens par suite de dissolution du mariage par divorce ou par suite de séparation judiciaire des biens, ou au cas où, pour toute autre raison que le décès d'un des époux, il leur serait impossible de continuer à occuper le bien ensemble, de se conformer en tout, en ce qui concerne l'aliénation du bien, sa location ou sa mise à la disposition de tiers, aux dispositions qui seraient prises en la matière par le vendeur en application des clauses reprises sous le titre VI du présent cahier des charges.

VI. NON-RESPECT DES CLAUSES CONTRACTUELLES - SANCTIONS

Article 16.

Etant donné que les clauses générales, charges et conditions contenues dans le présent cahier SN/V.82 et les conditions spéciales mentionnées dans l'acte authentique de vente sont liées au caractère "intuitu personæ" qui caractérise la vente d'une habitation sociale dans le chef des acquéreurs, il est indispensable que le vendeur dispose en tout temps de la possibilité de sanctionner le respect de ces dispositions.

- a) Pendant un délai de 5 ans, prenant cours au lendemain de la date de l'acte authentique du bien, le vendeur pourra dès lors faire usage de la faculté de réméré.

- b) Pendant un délai de 20 ans, prenant cours à la même date, le vendeur aura en outre la possibilité, sans préjudice des autres moyens contractuels dont il dispose, de faire annuler la vente de plein droit — et ce, sans mise en demeure préalable — en cas de non-respect par les acquéreurs de l'une ou l'autre prescription, clause ou condition contenue dans le présent cahier des charges SN/V. 82 ou dans l'acte authentique de vente.
- c) En outre, le vendeur jouit à l'égard des acquéreurs, sans limitation de délai et dans toutes circonstances, d'un droit de préemption qui peut être exercé indépendamment de toute sanction contractuelle qui serait prise au cas où il serait procédé à la revente avant l'expiration des délais dont question ci-dessus.

A. Faculté de réméré

Article 17.

Pendant un délai de 5 ans à partir de la date de l'acte de vente du bien, le vendeur dispose, en vertu des articles 1659 et suivants du Code civil, du droit de reprendre le bien vendu dans son patrimoine et ce par application de la faculté de réméré par laquelle la vente est annulée « ab initio » et le bien en cause est considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine du vendeur.

Article 18.

Le vendeur s'engage à ne faire usage de son droit de réméré qu'au cas où il apparaîtrait que les acquéreurs :

- 1) négligent de respecter les engagements pris par eux tant à titre personnel que solidairement;
 - 2) évoluent vers une situation telle qu'il leur est impossible ou quasi impossible :
 - de continuer à occuper ensemble le bien acquis, abstraction faite du cas de décès de l'un des deux époux
 - d'en conserver la propriété.
- Le vendeur se réserve le droit, en accord avec la Société Nationale du Logement, de juger souverainement de l'opportunité de faire usage de son droit de réméré.

Le droit de réméré peut également être exercé à l'encontre des personnes qui auraient acquis l'immeuble avant l'expiration du délai prescrit, soit de gré à gré, soit en vente publique, tant en vente volontaire que forcée, et ce, pendant la période qui reste à courir pour achever le délai de 5 ans.

Article 19.

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

B. Annulation de la vente - Condition résolutoire - Paiement d'un supplément de prix à titre de dédommagement

Article 20.

En cas de non-exécution ou de non-respect par les acquéreurs de l'une ou l'autre prescription, clause ou condition reprise dans le présent cahier des charges ou dans l'acte authentique de vente, la vente pourra, sans préjudice des autres moyens contractuels de droit dont dispose le vendeur, être annulée de plein droit, et ce sans mise en demeure préalable.

Le droit d'invoquer la condition résolutoire est réservée au vendeur pendant un délai de 20 ans à partir du lendemain de la date de la passation de l'acte authentique de vente, sauf en ce qui concerne les infractions à son droit de préemption, pour lesquelles son droit d'invoquer la solution résolutoire n'est pas limité dans le temps.

Article 21.

Dans les mêmes circonstances que celles prévues à l'article 20 ci-dessus, le vendeur aura en outre le droit, durant la même période, pour autant qu'il ne désire ou ne puisse plus faire usage de son droit de réméré ou ne désire invoquer l'annulation de la vente, d'exiger le paiement immédiat, à titre de dommages-intérêts, d'une somme égale en principe à minimum 25 % et maximum 100 % du prix de vente initial, selon la valeur du bien telle qu'elle sera fixée au moment de l'application de la sanction sur la base du prix de vente ou de l'offre la plus élevée, ou bien, en l'absence d'un de ces facteurs d'appréciation, d'une estimation établie par le Receveur de l'Enregistrement à la requête du vendeur, et ce, sans préjudice au droit pour le vendeur et pour les autres propriétaires de l'ensemble résidentiel d'exiger le respect des servitudes existantes et de faire rétablir le bien dans son état primitif.

VII. DROIT DE PREEMPTION - MODALITES D'EXECUTION

Article 22.

En outre, le vendeur pourra, en tout temps et sans limitation de durée et sans préjudice aux autres pénalités contractuelles, exercer un droit de préemption au cas où le bien en cause serait, pour quelque motif que ce soit, vendu de gré à gré ou publiquement par les acquéreurs actuels ou leurs héritiers.

Ce droit de préemption est réservé au vendeur afin de lui donner la possibilité de maintenir dans le secteur du logement social l'habitation construite avec l'aide financière de la collectivité.

L'exercice de ce droit, n'étant pas réglée par le Code civil, devra se faire sur la base des dispositions contractuelles suivantes :

A. En cas de vente de gré à gré :

- a) Les acquéreurs ne peuvent vendre le bien immobilier de gré à gré à un tiers sans avoir préalablement donné au vendeur l'occasion d'exercer son droit de préemption.

A cette fin, ils lui feront connaître, par lettre recommandée, le prix et les conditions auxquels ils sont disposés à vendre leur bien. Cet avis tient lieu d'offre de vente.

- b) Le vendeur dispose d'un délai de 30 jours ouvrables — à partir de la date du dépôt à la poste de la lettre d'avis — pour notifier son acceptation éventuelle de l'offre à l'acquéreur initial intéressé, par lettre recommandée.

Cette notification a pour conséquence, conformément à l'article 1583 du Code civil, que la vente est parfaite entre les parties dès que l'acceptation du vendeur est parvenue à l'acquéreur initial.

- c) Si le vendeur n'accepte pas l'offre de vente dans le délai requis, l'acquéreur initial ne peut vendre le bien immobilier à un prix inférieur ou à des conditions plus avantageuses à un tiers sans autorisation expresse et préalable du vendeur.

Si, après un délai d'un an après l'offre de vente, le bien n'est pas vendu à un tiers, l'acquéreur initial devra, en cas de vente éventuelle, faire une nouvelle offre à la société vendeuse.

Le vendeur (nommé acquéreur dans l'acte auquel est joint le présent cahier des charges) doit, dans un délai d'un mois après l'enregistrement, envoyer à la société vendeuse, par lettre recommandée, une attestation délivrée par le notaire qui a passé l'acte, attestant dans laquelle seront mentionnés le prix et les conditions de la vente.

B. Vente publique.

- a) En cas de vente publique, le vendeur est tenu d'aviser le vendeur initial au moins quinze jours à l'avance du lieu, jour et heure de la vente.

- b) A la fin des enchères et avant l'adjudication, le notaire instrumentant posera publiquement la question si le vendeur initial désire exercer son droit de préemption pour le montant de la dernière offre.

- c) En cas de réponse négative, de silence ou d'absence du vendeur initial, la vente est poursuivie.

- d) Au cas où le bien est à nouveau remis en vente publique à la suite de l'exercice de la faculté de surenchère, le même avis que celui prévu au point a) ci-dessus doit être signifié huit jours à l'avance au vendeur initial et la même question que celle prévue au point b) ci-dessus doit être posée en public avant l'adjudication définitive.

C. Subrogation et dédommagement.

En cas de vente de gré à gré ou de vente publique, en méconnaissance du droit de préemption du vendeur initial — ou sans son autorisation expresse — celui-ci a le droit, soit d'être subrogé à l'acheteur, soit de réclamer du propriétaire vendeur un dédommagement s'élevant à 25 % du prix de vente.

En ce qui concerne la subrogation, le recours doit être introduit et contre le vendeur (acquéreur initial) et contre le nouvel acquéreur, et ce recours ne sera recevable qu'après inscription en marge de la transcription de l'acte contesté et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

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

Il n'est tenu qu'aux obligations qui découlent pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et aux charges que cet acquéreur a 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 au vendeur initial, si une telle notification a été faite et, dans le cas contraire, par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

VIII. DIVERS

Article 23.

Les acquéreurs s'engagent à assurer le bien acquis pour sa valeur totale de remplacement contre l'incendie, la foudre et les explosions ainsi que contre le recours des voisins, auprès d'une compagnie d'assurances belge ou établie en Belgique, à payer régulièrement les primes et à faire adapter régulièrement le capital assuré.

Article 24.

Si des travaux nouveaux de pavages, trottoirs, clôtures, canalisations, etc... sont jugés nécessaires par le vendeur, les acquéreurs devront supporter une part proportionnelle du coût de ces travaux.

Les différends qui pourraient surgir à ce sujet seront soumis en premier lieu à l'appréciation de la Société Nationale du Logement.

Dans le cas où il ne pourrait être résolu à l'amiable, le litige sera tranché par les tribunaux compétents en la matière.

Article 25.

Les acquéreurs seront éventuellement tenus de payer annuellement, aux époques à fixer par le vendeur, leur part proportionnelle dans les dépenses occasionnées par ou se rapportant directement ou indirectement à l'établissement, la gestion, l'entretien des services communs existants ou à créer ainsi qu'à l'établissement, la gestion et l'entretien des parties, existantes ou à créer, destinées à l'usage commun des propriétaires de biens provenant de la société ou des locataires de biens restant propriété de ladite société et sis dans la même localité, sans qu'il soit pour cela nécessaire qu'ils fassent partie de la même cité, tels que parcs, piétonniers, plantations, pelouses, voiries, immeubles sociaux, antennes ou réseaux de distribution de T.V. et de radio, etc... etc...

Cette énumération est purement exemplative.

La part proportionnelle dont il est question au précédent aliéa sera payée par les acquéreurs au vendeur dans un délai d'un mois après y avoir été invités.

Si l'invitation à payer est restée plus d'un mois sans suite, le montant dû peut, après mise en demeure signifiée par lettre recommandée, être majoré de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire, et ce, sans préjudice d'autres frais de poursuite.

En garantie du paiement régulier de leur part proportionnelle, les acquéreurs consigneront en outre, entre les mains du vendeur, au moment de la passation de l'acte authentique, une somme de 2.500 F, non rémunératoire d'intérêts. Cette somme peut, suivant la hausse de l'indice des prix à la consommation, être portée à un montant correspondant à la quote-part annuelle proportionnelle à payer par l'acquéreur.

En outre, en cas de vente ultérieure pour quelque raison que ce soit, cette somme de 2.500 F (éventuellement majorée comme dit ci-dessus) restera déposée sans intérêt chez le vendeur au nom du nouvel acquéreur, et cela en vertu de la substitution, mais ce dernier remboursera ce montant à l'acquéreur précédent. La même règle sera appliquée « mutatis mutandis » pour tous les transferts ultérieurs de la propriété du bien.

Article 26.

Dans le cas où, lors de la passation de l'acte authentique de vente, les travaux d'aménagement du quartier ou l'immeuble est situé, ne seraient pas terminés et que, du fait de la répartition des frais à résulter de leur achèvement, le coût réel du bien vendu dépasserait le prix de vente initialement fixé, les acquéreurs seront tenus de payer un supplément proportionnel dont le montant sera versé à la première réquisition du vendeur.

Article 27.

Toutes les dispositions du présent cahier des charges sont applicables à toutes les ventes réalisées par la Société Nationale du Logement ou par ses sociétés agréées pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les conditions spéciales de l'acte authentique de vente.

Un exemplaire du présent cahier général des charges sera remis après lecture aux acquéreurs lors de la passation de l'acte de vente et il sera mentionné dans l'acte authentique de vente que le cahier général des charges, qui en fait partie intégrante, est :

- ou bien classé parmi les minutes du notaire _____, à _____, enregistré sous le n° _____ et inscrit au bureau des hypothèques de _____, volume _____, p. _____;
- ou bien annexé à l'acte dont il fait partie intégrante, relatif à la vente par le même vendeur du bien (maison _____), sis _____ et qui a été passé le _____ devant le notaire _____, à _____, enregistré sous le n° _____, à _____ et inscrit au _____ bureau des hypothèques à _____, sous le n° _____, volume _____, p. _____.

••

Si ce n'est pas le cas, le présent cahier des charges sera signé « ne varietur » par les parties et le notaire instrumentant, pour demeurer annexé à et faire partie intégrante de l'acte passé devant le notaire _____ à _____.