

N°427/89

CAHIER DES CHARGES RELATIF AU LOTISSEMENT SOCIAL COMMUNAL
A MONTZEN-PLOMBIERES, RUE DE BIRKEN

CONDITIONS GENERALES.

La vente faisant l'objet du présent acte est faite et acceptée aux prescriptions, charges, clauses et conditions stipulées dans le présent acte applicable à la vente de parcelles faisant partie d'un lotissement social.

a. Charges et conditions de l'aliénation.

Article UN.

Le bien immobilier décrit ci-dessus est vendu:

1) pour franc, quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires, et de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques.

2) dans l'état et la situation où il se trouve au moment de l'entrée en jouissance des acquéreurs qui déclarent en outre expressément le connaître à fond et accepter de l'acquérir 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, prix qui a 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, à leurs frais, risques et périls et sans aucun recours contre la venderesse.

4) avec transfert au profit des acquéreurs qui sont subrogés à la venderesse de tous les droits et recours de la venderesse concernant les dommages causés ou qui pourraient encore être causés au bien vendu du fait d'industries établies dans le voisinage (usines, charbonnages, etcaetera) qu'elles soient ou non encore en activité.

5) Les acquéreurs devront clôturer à leurs frais et dans les respect des prescriptions urbanistiques le bien acquis. Pro fisco, cette charge est évaluée à mille francs (1.000 frs).

Article DEUX.

Aucune garantie n'est dès lors accordée par la venderesse ni en ce qui concerne l'état du terrain ni en ce qui concerne sa superficie exacte ou sa configuration.

En outre, la venderesse 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 pu constater eux-mêmes, ni en ce qui concerne les vices cachés dont ils n'ont pas connaissance.

En vertu des dispositions de l'article 1643 du code civil, la venderesse n'est tenue le cas échéant, que des vices cachés dont il aurait été prouvé par les acquéreurs qu'ils lui étaient connus au moment de l'aliénation.

Article TROIS.



*Presma
jeuillet*

[Signature]

[Signature]

Toute différence de superficie, fût-elle supérieure ou inférieure à vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs sans pouvoir donner lieu à aucune action à intenter soit par les acquéreurs soit par la venderesse.

Article QUATRE.

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

Article CINQ.

Les acquéreurs auront la pleine propriété et la jouissance du bien à partir de ce jour et en paieront toutes les taxes, impositions et charges, ainsi que toutes les primes d'assurances et redevances quelconques qui s'y rapporteront.

Ils seront en outre subrogés à la venderesse 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, etcaetera) de même que l'utilisation ou la consommation de ces biens et services.

Article SIX.

Les parties intervenantes déclarent et reconnaissent expressément que la vente ne diminue en rien les droits que la venderesse 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 l'aménagement et l'équipement de l'ensemble résidentiel dont le bien vendu fait partie.

Les acquéreurs ne pourront dès lors pas s'opposer, ni à l'achèvement des travaux, ni à l'aménagement des travaux ni à l'aménagement des jardins et des abords ni à l'exécution de travaux de voirie et autres travaux d'équipement pour services communs ou autres, et ne pourront jamais prétendre à un quelconque dédommagement de ce chef.

Article SEPT.

Jusqu'au moment de la réception définitive des travaux qui font partie du bien vendu, il est interdit aux acquéreurs sauf s'ils y ont été expressément et préalablement autorisés par la venderesse 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 de la venderesse ou, le cas échéant, d'un autre organisme compétent.

b. Destination du bien vendu.

Article HUIT.

Le bien vendu fait partie d'un ensemble de terrains entiè-

rement ou partiellement loti ou aménagé par la venderesse conformément à son but social.

Le quartier ainsi loti a un caractère exclusivement résidentiel et est destiné à être habité par des personnes qui remplissent les conditions requises pour acquérir ou louer un logement social., ou moyen

c. Servitudes.

Article NEUF.

Les acquéreurs s'engagent dès à présent et pour l'avenir, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants cause éventuels à respecter toutes les autres servitudes établies à charge du bien vendu notamment celles qui concernent les conduites d'eau, les égouts, les téléphones, les conduites d'énergie, les câbles de raccordement au téléphone, à la radio, à la télédistribution et autres services semblables.

Article DIX.

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 contigües ou qui se trouveraient sur le terrain d'autrui, (de tiers, de la société, de la commune ou de l'Etat) à moins de deux mètres du bien acquis, attendu que les plantations croissant dans les quartier 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.

d. Clause de non- aliénation.

Engagement d'occupation personnelle.

Article ONZE.

Pendant un délai de dix ans à partir de ce jour, les acquéreurs renoncent au droit d'aliéner ou de louer en tout ou en partie le bien en cause constitué par le terrain et par l'habitation construite ou à construire sur ce terrain, 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 de la venderesse.

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 la venderesse.

Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux hypothèques prises en garantie des prêts contractés lors de la passation de l'acte de vente destinés exclusivement au financement de l'achat du terrain en cause ou au financement de la construction d'une habitation sur ce terrain.

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

Article DOUZE.

*Quarier
feuille*
EG
JH
J
g

Les acquéreurs s'engagent en outre chacun pour soi et solidairement à habiter eux-mêmes le bien acquis (terrain et habitation à construire ou construite sur ce terrain.) comme résidence fixe et ce pendant la même période de dix-ans, d'y élire domicile, et de n'y loger d'autres personnes que celles faisant partie de leur ménage et éventuellement d'autres personnes de leur famille ou non, si la venderesse les y autorise.

Article TREIZE.

Afin de pouvoir respecter dans tous les cas les engagements souscrits par les articles ci-dessus, les acquéreurs prennent dès à présent et pour l'avenir vis-à-vis de la venderesse les engagements formels suivants, auxquels ils s'obligent également leur héritiers:

1) de payer régulièrement, tant en capital qu'en intérêt, les dettes hypothécaires et autres, contractées en vue du paiement du prix d'achat, de la construction, de l'habitation, 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 séparations judiciaire biens, ou au cas où pour toute autre raison que le décès il leur serait impossible de continuer à occuper le bien (terrain et habitation y construite ou à construire) 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 la venderesse en application des clauses reprises sous l'alinéa e) des conditions générales du présent acte.

e) Non respect des clauses contractuelles: Sanctions.

Article 14.

Etant donné que les clauses générales, charges et conditions contenues dans le présent acte sont liées au caractère "intuitu personae" qui caractérise la vente d'une parcelle faisant partie d'un lotissement social dans le chef des acquéreurs, il est indispensable que la venderesse dispose en tous temps de la possibilité de sanctionner effectivement les infractions.

a) pendant un délai de cinq ans, prenant cours ce jour, la venderesse pourra dès lors faire usage de la faculté de réméré (d'après le droit commun et aussi sur la base de l'article 33 du Code du Logement).

b) pendant un délai de dix ans, prenant cours à la même date la venderesse aura en outre la possibilité, sans préjudice des autres moyens contractuels dont elle dispose déjà, 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 acte authentique de vente.

Faculté de r      .

Article QUINZE.

Comme il est dit à l'article 14 ci-dessus, la venderesse déclare se réserver le droit, pendant un délai de cinq ans à partir de la date de l'acte de vente du bien, en vertu des articles 1659 et suivants du Code Civil de reprendre le bien vendu (le terrain et l'habitation éventuellement construite) dans son patrimoine et ce par application de la faculté de r       par laquelle la vente est annulée " ab initio" et le bien en cause est considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine de la venderesse.

Compte tenu des intérêts légitimes des créanciers hypothécaires qui auront accordé un prêt en vue du paiement total ou partiel du prix d'achat mentionné dans le présent acte ou qui interviendront dans cet acte ou qui auront accordé un prêt destiné au financement de la construction d'une habitation sur le terrain en cause, la venderesse s'engage expressément et irrévocablement à ne procéder au r       qu'après paiement intégral, en principal, intérêts et accessoires.

a) des montants qui restent à ce moment dus aux créanciers hypothécaires inscrits en premier rang.

b) des montants qui restent à ce moment dus aux créanciers inscrits en rang subsidiaire, pour autant qu'il s'agisse d'administrations publiques d'organismes publics de crédit ou d'organismes qui dépendent des pouvoirs publics ou qui sont soumis à leur contrôle, de même que d'organismes de crédit agréés en exécution de la législation concernant l'acquisition ou la construction de logements sociaux, petites propriétés terriennes ou habitations assimilées.

Le solde bénéficiaire qui resterait éventuellement d   après ces prélèvements sera payé aux autres créanciers hypothécaires inscrits en rang subsidiaire, en déduction de leur créance.

Les acquéreurs donnent à cette fin et pour autant que nécessaire, mandat irrévocable à la venderesse pour exécuter les remboursements en cause et de déduire ces montants des sommes qui leur sont dues par suite du rachat en r      , et ils s'engagent d  s à présent et pour l'avenir à accepter ceci en tout temps.

Article SEIZE.

La venderesse s'engage à ne faire usage de son droit de r       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) abstraction faite du cas de décès de l'un des deux époux, évoluent vers une situation telle qu'il leur est impossible ou quasi impossible de continuer à occuper ensemble le bien acquis ou d'en garder la propriété.

La venderesse se réserve le droit, de juger souverainement de la situation.

Troisième
feuillet

89
7
11

4

Le droit de réméré peut également être exercé contre les personnes qui auraient acquis le bien immobilier 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 cinq ans

Article DIX-SEPT.

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

Article DIX-HUIT.

En outre, la venderesse doit également, sur la base de l'article 33 paragraphe 6 du code du Logement et de l'arrêté royal qui en fixe les modalités d'exécution, exercer un droit de réméré dans le délai et conditions déterminées par le Roi.

Annulation de la vente - CONDITION RESOLUTOIRE.

Paiement d'un supplément de prix à titre de dédommagement.

Article DIX-NEUF.

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 acte, la venderesse pourra, sans préjudice des autres moyens judiciaires contractuels dont elle dispose, annuler la vente de plein droit, sans mise en demeure préalable.

Le droit d'invoquer la condition résolutoire est réservé à la venderesse pendant un délai de dix ans prenant cours à partir de la date qui suit la passation de l'acte authentique de vente.

Le droit d'annulation de la présente vente est justifié du fait que le présent acte doit être considéré dans le chef des acquéreurs comme une convention " intuitu personae " et que, dans l'intérêt de la collectivité, il convient d'éviter que les parcelle de terrain faisant partie des lotissements sociaux et l'habitation qui y serait éventuellement construite, soient soustrait à leur destination normale, - le logement de personnes de condition modeste.

Compte tenu des intérêts légitimes des créanciers hypothécaires qui auront accordé un prêt en vue du paiement total ou partiel du prix d'achat mentionné dans le présent acte ou qui interviendront dans cet acte ou qui auront accordé un prêt destiné au financement de la construction d'une habitation sur le terrain en cause, la venderesse s'engage expressément et irrévocablement à ne procéder au réméré qu'après paiement intégral, en principal, intérêts et accessoires:

a) des montants qui restent à ce moment dus aux créanciers hypothécaires inscrits en premier rang.

b) des montants qui restent à ce moment dus aux créanciers inscrits en rang subsidiaire, pour autant qu'il s'agisse d'administrations publiques, d'organismes publics de crédit ou d'-

organismes qui dépendent des pouvoirs publics ou qui sont soumis à leur contrôle, de même que d'organismes de crédit agréés en exécution de la législation concernant l'acquisition ou la construction de logements sociaux, petites propriétés terriennes ou habitations assimilées.

Le solde bénéficiaire qui resterait éventuellement dû après ces prélèvements sera payé aux autres créanciers hypothécaires inscrits en rang subsidiaire, en déduction de leur créance.

Les acquéreurs donnent à cette fin et pour autant que nécessaire, mandat irrévocable à la venderesse pour exécuter les remboursements en cause et de déduire ces montants des sommes qui leur sont dues par suite du rachat en réméré, et ils s'engagent dès à présent et pour l'avenir à accepter ceci en tout temps.

Article VINGT.

Dans les mêmes circonstances que celles prévues à l'article 19 ci-dessus, la venderesse aura en outre le droit, pour autant qu'elle ne désire ou ne puisse plus faire usage de son droit de réméré et qu'elle 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 vingt-cinq pourcent et maximum cent pour cent du prix de vente initial.

f. Divers.

Article VINGT-ET-UN.

Les acquéreurs s'engagent à assurer l'habitation à construire sur 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 b/dge ou établie en Belgique, à payer régulièrement les primes et à faire adapter régulièrement le capital assuré.

Article VINGT-DEUX.

Si des travaux nouveaux de pavage, trottoirs, clôtures, canalisations, et caetera, sont jugés nécessaires par la venderesse les acquéreurs devront supporter une part proportionnelle du coût de ces travaux.

Les différends qui pourraient surgir à ce sujet seront soumis en première instance à l'arbitrage du Collège échevinal.

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

g) Obligation de construire une habitation sur la parcelle vendue

Règlementation de la construction de cette maison.

Article VINGT -TROIS.

Les acquéreurs s'engagent à construire sur la parcelle de terrain faisant l'objet du présent acte, une habitation dont le gros oeuvre sera achevé dans un délai de cinq ans à dater de ce jour. A l'expiration de ce délai la venderesse signifiera aux acquéreurs défailants qu'il sur la base de l'ar-

ticle 33 du code du Logement, il exercera le droit de réméré qui lui est réservé par le présent contrat, s'il pouvait apparaître que les conditions imposées par l'arrêté royal fixant les modalités d'exécution de l'article 33 du Code du Logement, ne sont pas respectées.

Article VINGT -QUATRE.

Sans préjudice des dispositions relatives au droit de réméré régi par le droit commun, la venderesse aura le droit de reprendre le bien vendu par le présent acte dans son patrimoine, en application des dispositions du paragraphe 6 et de l'article 33 du code du Logement, de sorte que le bien en cause sera considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine de la venderesse, si l'habitation dont question à l'article 23 ci-dessus n'a pas été construite dans le délai prévu par ce même article 23.

Article VINGT-CINQ.

A titre d'information il est signalé que l'habitation dont question à l'article 23 du présent acte doit, en vertu de la réglementation établie conformément à l'article 33 du Code du Logement (annexe à l'arrêté royal du dix décembre mil neuf cent septante ratifié par la loi du deux juillet mil neuf cent septante-et-un) être construite par les acquéreurs conformément aux dispositions de la réglementation relative à la prime à la construction accordée par l'Etat (Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du huit décembre mil neuf cent quatre-vingt huit instituant une prime à la construction et arrêté ministériel du vingt-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt huit portant exécution de l'Arrête de l'Exécutif du huit décembre mil neuf cent quatre-vingt huit, et ce, sous peine de devoir rembourser à l'Etat ou autres instances compétentes la partie correspondante de l'intervention accordée par ces derniers dans le coût des travaux d'infrastructure qui ont trait à leur parcelle, majoré des intérêts calculés au taux légal.

Article VINGT-SIX.

Sans préjudice des dispositions de l'article 25 ci-dessus, les acquéreurs s'engagent à construire la maison dont question à l'article 23 ci-dessus, conformément aux prescriptions urbanistiques jointes au permis de lotir numéro 10.256 bis- 3/92 du cinq décembre mil neuf cent quatre-vingt huit, dont les acquéreurs déclarent avoir connaissance pour en avoir reçu copie antérieurement à ce jour et qu'ils déclarent accepter sans réserve.

Signé "NE VARIETUR" pour demeurer annexé à un acte reçu par le Notaire Roger Zimmermann, en date du vingt-neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt neuf.

E. Breuer *Muge* *Blasse* *Adenhoff*

Le registre garde rôle sans renvoi à
Herve, le quatre décembre 1909 quatre-vingt neuf
Vol 58 Fol. 2 Case 7 Regu
Le Notaire
J. RENNOTTE
Dix-neuf-vingt-neuf, pour