

CAHIER S. N. / V. 64

SOCIÉTÉ NATIONALE DU LOGEMENT

12, rue Breydel, BRUXELLES 4

**CAHIER GÉNÉRAL
DES CHARGES**

applicable aux ventes d'habitations sociales construites
à l'intervention des sociétés immobilières de service
public agréées par la Société Nationale du Logement



**CLAUSES ET CONDITIONS
GÉNÉRALES DE LA VENTE**

Article 1 :

Le bien se vend :

1. dans l'état où il se trouvera au moment de l'entrée en jouissance, et sans garantie de mesure; le plus ou le moins, fût-il supérieur ou inférieur à un vingtième, ne donnera lieu à aucune action à intenter, soit par le vendeur, soit par les acquéreurs;
2. avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, à charge pour les acquéreurs de faire valoir les unes à leur profit et de se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls et sans recours contre le vendeur.

Article 2 :

Les acquéreurs auront la pleine propriété et la jouissance, et paieront toutes les contributions, taxes communales, primes d'assurances, redevances et impositions généralement quelconques de l'immeuble vendu, à partir du jour de la passation de l'acte authentique de la vente; ils seront mis aux lieux et places de la société venderesse pour tous contrats qui pourraient exister relativement à l'usage de l'électricité, du gaz, des eaux et de l'assurance contre l'incendie.

Article 3 :

Conformément à l'art. 14, § 1, 8° de la loi du 27 juin 1956, les interdictions ci-après énumérées constituent des servitudes perpétuelles à charge du bien vendu et au profit de tous les autres biens ayant appartenu ou restant appartenir à la société venderesse et situés à Monsieur, Leguina (1).

Il est interdit aux acquéreurs :

- a) de faire servir le bien vendu à un autre usage que celui d'habitation, sauf dérogation expresse et écrite accordée par la société venderesse et dûment approuvée par la Société Nationale du Logement;
- b) de modifier la construction et ses dépendances ainsi que la partie du jardin qui sépare la construction de la voie publique;
- c) d'élever des constructions, clôtures et dépendances quelconques sur le terrain vendu autres que celles qui s'y trouvent;
- d) d'affecter ou de laisser affecter l'immeuble, en tout ou en partie, à un débit de boissons, restaurant ou auberge.

Article 4 :

Les acquéreurs s'engagent, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants cause éventuels :

- a) à respecter les autres servitudes établies à charge du bien vendu, et qui concernent les conduites d'eau, d'égouts, téléphones, télégraphes, fils électriques et autres services semblables;
- b) à effectuer les travaux d'entretien et de peinture des façades extérieures, décidés par la société venderesse selon les directives, sous sa surveillance et aux époques prescrites par celle-ci, ou à laisser exécuter ces travaux par les soins de la société venderesse, après mise en demeure par simple lettre recommandée à la poste restée sans suite pendant quinze jours;
- c) à laisser effectuer exclusivement par les soins et selon les décisions de la société venderesse la taille et l'entretien périodique des haies de clôture entourant le bien vendu ainsi que des arbres, arbrisseaux, buissons et pelouses dans les zones de recul à front de rue ou dans leurs retours latéraux; le tout aux frais du propriétaire.

Article 5 :

Pendant un délai de 10 ans à partir de la date de la passation de l'acte de vente à leur profit, les acquéreurs s'interdisent d'aliéner, de louer ou de sous-louer en tout ou en partie le bien vendu sans l'autorisation expresse et écrite de la société venderesse, approuvée par la Société Nationale du Logement.

(1) Décrire globalement l'ensemble du bien et s'il y a un plan particulier d'aménagement, le signaler.

Article 6 :

En cas d'inexécution à l'une ou l'autre des clauses énoncées aux articles 3, 4 et 5 ci-dessus, les acquéreurs seront tenus de payer immédiatement à la société vendeuse, à titre de dommages-intérêts, une somme égale à vingt pour cent (20 %) du prix de vente principal fixé dans l'acte et ce, indépendamment du droit pour la société vendeuse et les autres propriétaires, d'exiger le respect des servitudes établies et la remise des lieux en leur pristin état.

Article 7 :

En cas d'infraction à ce qui précède, la société se réserve le droit de ne pas exiger les dommages-intérêts prévus à l'article 6, mais d'exercer la faculté de réméré sur l'immeuble vendu, conformément aux articles 1659 et suivants du Code civil.

L'exercice de cette faculté est stipulé pour un terme de cinq années, prenant cours au lendemain de la date de la passation de l'acte.

Article 8 :

Il est interdit aux acquéreurs :

- a) de repeindre les façades, les boiseries et serrures, portes, châssis, corniches, volets, surfaces peintes quelconques, à l'extérieur, en un autre ton que celui appliqué par la société de même que de teinter différemment les enduits;
- b) de déplacer ou transformer les portillons ou de les peindre en un autre ton;
- c) d'enlever - de trouser ou de modifier en aucune manière les clôtures, leur tracé, leur structure, leur composition, leur forme et leur traitement;
- 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 le créateur de la cité, sauf à cultiver des fleurs lorsque les jardinets sont clôturés latéralement entre parcelles contiguës;
- f) de modifier en aucune façon le tracé, les dispositions ainsi que la largeur de ces venelles ou couloirs d'accès ou d'y planter des arbres ou arbrisseaux d'aucune sorte;
- g) d'enlever ou de transplanter les arbres ou arbustes dans les jardins et jardinets;
- h) de tenir des animaux autres que chiens non dangereux et chats, ou d'ériger dans les jardins des volières ou colombiers sans l'autorisation expresse et écrite de la société vendeuse, approuvée par la Société Nationale du Logement.

Article 9 :

Les acquéreurs renoncent expressément et à jamais, au droit de faire abattre ou élaguer les arbres ou balivaux plantés dans les zones de recul, ou sur les limites mêmes 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 la société, de la commune ou de l'Etat, à moins de deux mètres du bien acquis, attendu que d'une part toutes les plantations croissant dans le quartier dit Coyunisie Roussillon et d'autre part, l'architecture ainsi que le ton des peintures et des matériaux adoptés constituent par définition et destination une double servitude d'esthétique et d'urbanisme qui doit demeurer intangible à raison du principe de la protection des sites et des monuments artistiques et au nom de l'intérêt général.

Article 10 :

L'immeuble vendu devra être assuré pour sa valeur vénale contre l'incendie, la foudre et les explosions par une compagnie d'assurances belge ou établie en Belgique et les primes devront être régulièrement payées par les acquéreurs. Cette assurance devra comprendre le recours des voisins.

Article 11 :

Si des travaux nouveaux de pavage, clôture, trottoir, canalisation sont jugés nécessaires par la société venderesse, les acquéreurs devront supporter une part du coût de ces travaux calculée en proportion de l'étendue de la façade du bien vendu par rapport à l'ensemble des biens desservis par le travail nouveau.

Les différends qui pourraient s'élever à ce sujet seront soumis à la conciliation de la Société Nationale et, dans le cas où le différend subsisterait, seront tranchés par la juridiction compétente à raison de la nature du litige et de la situation du bien.

Article 12 :

Les acquéreurs seront tenus de payer annuellement, aux époques fixées par la société venderesse, leur part proportionnelle dans les dépenses occasionnées par l'établissement, la gestion et l'entretien des services communs existants ou à créer ainsi que par l'établissement, la gestion et l'entretien des parties à l'usage commun des propriétaires de biens provenant de la société venderesse et des locataires de biens restant appartenir à ladite société et sis à Mouscron, Belgique existantes ou à créer, tels que parcs, promenades, plantations, pelouses, voiries, immeubles sociaux, etc... la présente énumération étant exemplative et non limitative.

La part proportionnelle dont il est question au précédent alinéa sera fixée par la société venderesse sur base de ses comptes et bilans annuels.

Article 13 :

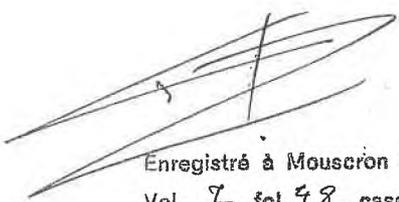
Dans le cas, où, lors de la réalisation en acte authentique de la vente, les travaux d'aménagement du quartier, où l'immeuble vendu est situé, ne seraient pas terminés et que, éventuellement, du fait de la répartition des frais à résulter de leur achèvement, le coût réel de la maison vendue dépasserait le prix de vente fixé, les acquéreurs seront tenus de supporter cette différence et d'en verser, à la première réquisition le montant intégral, dans la caisse de la société venderesse.

Signé ne varietur pour demeurer annexé à l'acte de vente reçu ce jour par le notaire. *Sodfriser*
Cloet à Herasme.



*Stasq...
Lamon Jacqueline*

Drion...



Enregistré à Mouscron II, le 29 novembre 1967
Vol. 7 fol. 98, case 10; deux rôles / renvois
Reçu : cent cinquante francs

LE RECEVEUR

RECEU