

**Clauses et conditions générales applicables aux ventes,
par la Société Wallonne du Logement et les sociétés de
logement de service public agréées, de logements et de
terrains à bâtir leur appartenant**

Ces clauses et conditions générales sont applicables pendant une période de 10 ans à dater de la signature de l'acte authentique :

- À toute vente d'un logement ou d'un terrain à bâtir ;
- À toute cession volontaire ultérieure (vente, échange, donation, sortie d'une indivision, etc.).

Elles sont applicables :

- Que ces cessions soient constatées, tant en pleine-propriété qu'en usufruit ou en nue-propriété, par établissement, cession ou transfert d'un bail emphytéotique, d'un droit de superficie ou de tout autre droit réel immobilier ;
- Que les biens immobiliers soient bâtis ou non.

Le présent document, signé par les acquéreurs, est annexé à l'acte authentique constatant la vente ou la cession volontaire ultérieure et sera enregistré et transcrit avec lui. Une copie signée par les acquéreurs est également envoyée à la société venderesse.

Table des matières

Introduction	4
Situation hypothécaire – Charges et conditions de la vente	4
Article 1	4
Article 2	4
Article 3	5
Article 4	5
Article 5	5
Article 6	5
Article 7	5
Destination du bien vendu	6
Article 8	6
Servitudes, prescriptions urbanistiques et esthétiques	6
Article 9	6
Engagement d’occupation personnelle – Interdiction de vendre et de louer	6
Article 10	6
Article 11	7
11.1. Inoccupation par l’acquéreur	7
11.2. Occupation par un tiers à titre gratuit.....	7
11.3. Occupation par un tiers à titre onéreux ou location	7
11.4. Vente d’un bien bâti vendu par la SWL ou une SLSP.....	8
11.5. Vente d’un terrain bâti dans le cadre d’un partenariat avec une entreprise de construction ou un promoteur	8
11.6. Vente d’un terrain à bâtir.....	9
Article 12	9
12.1. Création d’une indivision.....	9
12.2. Succession	9
Article 13	10
Non-respect des clauses contractuelles – Contrôles et sanctions	10
Article 14	10
14.1 Contrôles	10
14.2. Sanctions.....	10
14.2.1. Annulation de la vente	10
14.2.2. Indemnisation.....	10
14.2.3. Droit de préemption.....	10
14.2.4. Droit de réméré.....	11
14.2.5. Substitution ou dédommagement	11
Approbation des clauses et conditions générales	11
Schéma récapitulatif de la procédure de demande de dérogation à l’obligation d’occupation personnelle par l’acquéreur	12

Tableau récapitulatif des conséquences en cas de non-occupation personnelle du bien	14
Tableau récapitulatif en cas de vente du bien	15
Glossaire	17
Contacts	18

Introduction

La Société Wallonne du Logement (SWL) est le principal opérateur institutionnel de la politique du logement public en Wallonie. Ses activités concrétisent le droit au logement décent reconnu à chaque citoyen par l'article 23 de la Constitution belge. Elle coordonne notamment, avec les sociétés de logement de service public (SLSP), le développement et la gestion locative d'un parc de plus de 100.000 logements publics en Wallonie ainsi que la création de logements accessibles sous conditions.

Il est important de rappeler que les logements publics, ainsi que les parcelles de terrain à bâtir, vendus par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logements de service public, sont destinés prioritairement aux personnes percevant des revenus modestes (catégorie 2) ou moyens (catégorie 3) et qui remplissent les conditions fixées par la législation et la réglementation en la matière.

Afin de garantir la destination des biens vendus, certaines obligations sont imposées aux acquéreurs ainsi qu'à leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre.

Ces obligations portent principalement sur l'occupation par les acquéreurs eux-mêmes, l'interdiction de vendre et de louer, de sous-louer, de consentir un droit d'habitation ou d'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 jour de la signature de l'acte authentique de vente, sous réserve de ce qui est repris dans le présent document.

Situation hypothécaire – Charges et conditions de la vente

Article 1

Le bien immobilier décrit dans l'acte authentique est vendu quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque. Il est vendu dans l'état et la situation où il se trouve au moment de l'entrée en jouissance des acquéreurs qui déclarent parfaitement connaître le bien et l'accepter en l'état, sans jamais, pour quelque motif que ce soit, pouvoir prétendre à une quelconque indemnisation, diminution du prix ou annulation de la vente, le prix ayant un caractère forfaitaire absolu.

Le bien est vendu avec tous ses accessoires (éléments attachés ou placés à demeure ou mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde du bien) et ses composantes inhérentes (éléments nécessaires qui ne peuvent être séparés de l'immeuble sans porter atteinte à sa substance physique ou fonctionnelle), avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, 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 au vendeur dans tous ses droits et obligations relatifs au bien vendu.

Article 2

Nonobstant l'application de la garantie décennale, 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 encore sur l'état ou le fonctionnement des raccordements aux réseaux de distribution.

En outre, le vendeur ne devra donner aucune garantie en ce qui concerne la possession non troublée du bien, en ce qui concerne les vices apparents que les acquéreurs ont pu constater et 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, supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans pouvoir donner lieu à aucune action à intenter par l'acquéreur.

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

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 de la parcelle vendue, telle qu'elle a été mesurée et bornée 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 à l'encontre du vendeur.

Article 5

L'acquéreur aura la propriété du bien à partir du jour de la passation de l'acte authentique de vente. Dès ce moment, l'acquéreur devra se charger de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes. Si le bien fait partie d'une copropriété, l'acquéreur devra respecter les dispositions des actes de base, acte de base modificatif, règlement de copropriété et les procès-verbaux des assemblées générales.

Le cas échéant, l'acquéreur aura la jouissance de l'immeuble vendu par la prise de possession réelle à la date convenue entre les parties.

Il sera en outre subrogé au vendeur pour tous contrats qui auraient pu être conclus par celui-ci ayant pour objet le raccordement aux réseaux de distribution (tel que l'eau, le gaz, l'électricité, la radio et télédistribution, et autres, le tout s'il en existe) ainsi que l'utilisation ou la consommation de ces biens et services, à moins qu'il ne préfère résilier les contrats d'approvisionnement.

Article 6

La vente du bien immobilier ne diminue en rien les droits que le vendeur 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 :

- À l'achèvement des travaux de construction lorsque la vente vise un immeuble bâti ;
- À l'exécution des travaux de voirie et autres travaux d'équipement pour les services communs ou autres ;
- À l'aménagement des jardins et des abords ;

Et ne pourra en conséquence jamais prétendre à un quelconque dédommagement de ce chef.

Article 7

Lorsque la vente 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 et marque, dès à présent 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 leur responsabilité, étant par la vente, subrogé dans les droits et obligations du vendeur.

Destination du bien vendu

Article 8

Les logements et les constructions qui seront érigées sur les terrains sont destinés exclusivement à un usage résidentiel et à être habités par des personnes qui remplissent les conditions requises pour acquérir un logement d'utilité publique.

Servitudes, prescriptions urbanistiques et esthétiques

Article 9

Chacun des biens est grevé, l'un au profit de l'autre, des contraintes reprises ci-après, et ce, sans égard au fait que ceux-ci aient ou non été vendus ou qu'ils soient restés dans le patrimoine du vendeur pour être éventuellement loués :

- Les murs, pignons et clôtures, s'il en existe, qui sont à cheval sur les limites du bien vendu 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.
- Les acquéreurs s'interdisent et interdisent à leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre :
 - De faire tous travaux sans respecter les prescriptions urbanistiques et autres règlements en vigueur dans la commune concernée et sans demander les autorisations et les permis nécessaires aux autorités compétentes en matière d'urbanisme. 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 ;
 - De faire poser, à n'importe quel endroit du bien vendu, des publicités/enseignes de quelque nature que ce soit ;
 - D'affecter le bien vendu, en tout ou en partie, à un usage de commerce. L'exercice d'une profession libérale ou d'une activité indépendante à titre principal ou complémentaire, ne pourra être tolérée que moyennant l'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 enseigne discrète à proximité de la porte d'entrée principale de l'habitation.

Engagement d'occupation personnelle – Interdiction de vendre et de louer

Article 10

Dès la signature de l'acte de vente par la Société Wallonne du Logement ou par sa société agréée, l'acquéreur s'engage à occuper personnellement le bien, pendant une durée de dix ans à compter du jour de la signature de l'acte d'achat. Le bien acquis ne pourra être grevé de droits réels ni mis d'une quelconque façon à la disposition de tiers, qu'ils soient ou non membres de la famille ou parents. Il ne pourra exceptionnellement être dérogé à cette interdiction qu'avec l'autorisation préalable et écrite de la société venderesse.

Une indemnité sera réclamée si l'acquéreur ne respecte pas l'obligation d'occuper le bien personnellement pendant dix ans. En cas de vente, le nouvel acquéreur devra respecter également cette obligation jusqu'à l'expiration de la période de dix ans (voir article 11).

En outre, il lui est interdit d'hypothéquer le bien, si ce n'est avec l'accord et aux conditions fixées par la société venderesse. Cette interdiction ne vise pas la prise d'une hypothèque garantissant le prêt octroyé pour l'acquisition ou l'amélioration (et éventuellement les travaux à effectuer lors de l'acquisition) du bien en cause.

Article 11

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

Pour ces mêmes motifs, l'acquéreur pourrait être autorisé à vendre son bien avant l'expiration de 10 ans moyennant certaines conditions fixées aux articles 11.4. et 11.5. ci-dessous.

De même, une demande de dérogation pourra être introduite si les conditions prévues à l'article 11.6 ne sont pas respectées.

Ces demandes, accompagnées d'un justificatif, doivent être motivées et envoyées par courrier ou par mail à la société venderesse (voir tableaux récapitulatifs en page 12, 13, 14 et la rubrique « Contacts » en page 17).

11.1. Inoccupation par l'acquéreur

Les conditions suivantes devront être respectées par l'acquéreur après avoir obtenu l'accord de la société venderesse :

- Entretien le bien et ses abords ;
- Prendre toutes les mesures de sauvegarde nécessaires notamment contre le risque de vol, incendie, tempête, dégâts des eaux, etc. ;
- Veiller au paiement des échéances du prêt qu'il a éventuellement contracté pour financer cette acquisition et au paiement des assurances couvrant le bien.

11.2. Occupation par un tiers à titre gratuit

Les conditions suivantes devront être respectées par l'acquéreur après avoir obtenu l'accord de la société venderesse :

- L'occupation ne peut être autorisée qu'en faveur d'un ascendant ou descendant du propriétaire jusqu'au troisième degré ;
- 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 ;
- Une copie de la convention d'occupation devra être remise par l'acquéreur à la société venderesse dans le mois de sa conclusion.

11.3. Occupation par un tiers à titre onéreux ou location

Les conditions suivantes devront être respectées par l'acquéreur après avoir obtenu l'accord de la société venderesse :

- La location ne pourra être autorisée, directement ou par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale (AIS), qu'en faveur d'une personne réunissant toutes les conditions d'accès à la propriété sociale de catégorie 2 ou 3 (dernier avertissement extrait de rôle, composition de ménage et attestation de non-propriété à fournir à la société venderesse) ;
- 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.
- 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. Vous trouverez des modèles de baux et d'autres documents utiles sur le site du SPW logement : https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/bail/pratique
- Une copie du bail locatif enregistré devra être remise par l'acquéreur à la société venderesse dans le mois de sa conclusion

11.4. Vente d'un bien bâti vendu par la SWL ou une SLSP

Après avoir obtenu l'accord de la société venderesse et si celle-ci ne souhaite pas exercer son droit de préemption (voir article 14.2.3 ci-dessous), le propriétaire devra verser une indemnité de dégagement fixée à 20% du prix de revente du bien à la société venderesse. Ce pourcentage diminue de 2% par année à partir du 1er anniversaire de la date de vente.

*Exemple : le bien a été acheté le 12 août 2019 pour le prix de 200.000,00€.
Le bien est vendu le 30 octobre 2022, 3 ans après l'acquisition du bien, à 235.200,00€
 $(235.200,00€/100) \times (20 - (3 \times 2)) = 2.352,00€ \times 14 = 32.928,00€$ à payer à la société venderesse.*

Si le bien bâti a été construit par une SLSP sur un terrain appartenant à la SWL et que l'acte d'achat mentionne que la construction est vendue par la SLSP et le terrain par la SWL, le propriétaire devra également une indemnité de dégagement fixée à 100% du prix d'achat initial de la parcelle de terrain. Ce pourcentage diminue de 10% par année à partir du 1er anniversaire de la date de vente.

Il est rappelé que le nouveau propriétaire du bien devra respecter les clauses et conditions du présent cahier des charges, jusqu'à l'extinction de la période de 10 ans ayant pris cours lors de la vente initiale. Toutes les reventes ultérieures ayant lieu pendant cette période seront soumises aux mêmes conditions.

Si la société venderesse rachète le bien bâti, aucune indemnité ne sera due. Il en sera de même si le bien est vendu à une personne qui bénéficie des conditions d'accès à la propriété sociale (dernier avertissement extrait de rôle, composition de ménage et attestation de non-propriété à fournir à la société venderesse).

Si une divergence intervient entre les conditions d'accès à la propriété sociale telles que fixées par la SWL pour le terrain d'une part et la SLSP pour le bâti d'autre part, les conditions d'accès à la propriété telles que définies par la SLSP seront d'application. En ce cas, la SWL sera juste informée de la revente, les conditions d'accès à la propriété sociale pour le bâti primant celle du terrain.

11.5. Vente d'un terrain bâti dans le cadre d'un partenariat avec une entreprise de construction ou un promoteur

Après avoir obtenu l'accord de la société venderesse, le propriétaire devra verser une indemnité de dégagement fixée à 100% du prix d'achat initial de la parcelle de terrain à la société venderesse, sauf s'il vend le bien à une personne qui bénéficie des conditions d'accès à la propriété sociale. Ce pourcentage diminue de 10% par année à partir du 1er anniversaire de la date de vente.

*Exemple : le bien a été acheté le 26 avril 2015 et le prix d'achat de la parcelle s'élevait à 11.560,00€.
Nous sommes le 30 mai 2022 il y a donc 7 ans que le bien a été acheté.
 $11.560,00 - ((11.560,00/100) \times (7 \times 10\%)) = 11.560,00 - (115,6 \times 70) = 11.560,00 - 8.092,00 = 3.468,00€$ à payer à la société venderesse.*

Il est rappelé que le nouveau propriétaire du bien devra respecter les clauses et conditions du présent cahier des charges jusqu'à l'extinction de la période de 10 ans ayant pris cours lors de la vente initiale. Toutes les reventes ultérieures ayant lieu pendant cette période seront soumises aux mêmes conditions.

11.6. Vente d'un terrain à bâtir

Les acquéreurs s'engagent à construire une habitation sur le terrain. A cette fin, ils s'engagent à obtenir un permis d'urbanisme dans les 4 ans à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition et à débiter les travaux de construction dans l'année qui suit l'obtention du permis d'urbanisme.

A défaut de l'obtention dudit permis et de l'entame de l'exécution de ce dernier dans les délais précités, la société venderesse pourra exercer sa faculté de réméré et récupérera le bien, moyennant remboursement du prix et des frais et coût de la vente (article 1673 de l'ancien code civil), payés par les acquéreurs, majorés de la quote-part de l'acte de division, la pré-cadastration et la quote-part des frais de mesurage et de bornage pour autant que les acquéreurs restituent à la société venderesse les plans originaux de mesurage et de bornage.

Il est toutefois possible de solliciter auprès de la SWL une demande de dérogation motivée et par écrit.

Exemple : le terrain a été acheté le 18 juillet 2019 et le prix d'achat de celui-ci s'élevait à 21.300,00€ hors frais. Les frais s'élevaient à 552,00€ pour le mesurage et le bornage, 135,00€ pour la quote-part de l'acte de division et à 25,00€ pour la pré-cadastration.

Nous sommes le 30 septembre 2022, il y a donc 3 ans que le bien a été acheté, le délai de 5 ans est toujours valable.

Si la société venderesse récupère les plans originaux du terrain, celle-ci rachètera le terrain au prix de vente et les frais soit $21.300,00€ + 552,00 + 135,00€ + 25,00€ = 22.012,00€$

Par contre, si la société venderesse ne récupère pas les plans originaux du terrain, celle-ci rachètera le terrain au prix de vente mais pas les frais, soit au prix de 21.300,00€.

Hors la faculté de réméré, si une vente de la parcelle bâtie intervient dans les 10 années de l'achat du terrain, après avoir obtenu l'accord de la société venderesse, le propriétaire devra verser une indemnité de dégagement fixée à 100 % du prix d'achat initial de la parcelle à la société venderesse, sauf s'il vend le bien bâti à une personne qui bénéficie des conditions d'accès à la propriété sociale. Ce pourcentage diminue de 10 % par année à partir du 1er anniversaire de la date de la vente.

Il est rappelé que le nouveau propriétaire du bien devra respecter les clauses et conditions du présent cahier des charges jusqu'à l'extinction de la période de 10 ans ayant pris cours lors de la vente initiale. Toutes les reventes ultérieures ayant lieu pendant cette période seront soumises aux mêmes conditions.

Article 12

Les cas énumérés ci-dessous sont soumis à l'appréciation souveraine de la société venderesse.

12.1. Création d'une indivision

En cas d'acquisition de droits indivis par un tiers dans les deux ans suivant la vente d'un bien bâti par la SWL ou une SLSP une indemnité forfaitaire de 15.000 € sera réclamée.

Pour un bien vendu dans le cadre d'un partenariat avec une entreprise de construction ou un promoteur ainsi que dans le cadre d'un terrain à bâtir par la SWL ou une SLSP, l'indemnité forfaitaire sera fixée à 50 % du prix d'achat initial de la parcelle de terrain à la société venderesse.

12.2. Succession

Lorsque le(les) propriétaire(s) initial(aux) est(sont) décédé(s) :

- Les héritiers occupent personnellement le bien ;
- S'ils n'occupent pas personnellement le logement et si la période de 10 ans n'est pas terminée, ils doivent demander l'autorisation à la société venderesse pour vendre ou louer le bien dans le respect des conditions fixées à l'article 11 ci-dessus.

Article 13

Afin de garantir les engagements pris en vertu du présent document, les acquéreurs s'obligent, obligeant en cela tous leurs ayants-cause et ayants-droit à tout titre à 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.

Non-respect des clauses contractuelles – Contrôles et sanctions

Article 14

Etant donné que les clauses et conditions générales contenues, tant dans le présent document que dans l'acte authentique auquel il est annexé, sont liées au caractère « intuitu personae » qui caractérise la vente d'un bien de catégorie 2 (modeste) ou 3 (moyen) au sens des articles 1,30° et 31° du Code Wallon de l'habitation durable, la société venderesse dispose pendant la période de dix ans, prenant cours le jour de la vente, de la possibilité de sanctionner le non-respect de celles-ci.

14.1 Contrôles

La société venderesse se réserve ainsi le droit de vérifier :

- Les conditions d'occupation personnelle du bien pendant une durée de 10 ans ;
- L'interdiction de louer et de vendre le bien ;
- L'interdiction de pratiquer une activité professionnelle ;
- Et, pour les terrains à bâtir, l'obligation de délivrance d'un permis d'urbanisme et l'obligation d'entamer la construction

14.2. Sanctions

14.2.1. Annulation de la vente

En cas de non-exécution ou de non-respect par les acquéreurs de l'une quelconque des stipulations du présent document ou de l'acte auquel il est annexé, et ce pendant les dix ans qui suivent la signature de l'acte authentique de vente, la société venderesse pourra, sans mise en demeure préalable, notifier par exploit d'huissier de justice la résolution de la vente, en y indiquant les manquements reprochés aux acquéreurs.

Il sera éventuellement tenu compte de la valeur des améliorations apportées au bien par l'acquéreur.

14.2.2. Indemnisation

- Si la société venderesse renonce à procéder à l'annulation de la vente dans le cas où le bien serait, sans l'autorisation de la société venderesse, occupé par un tiers à titre gratuit ou onéreux, une indemnité forfaitaire de 10.000 € sera réclamée au propriétaire du bien ;
- Si le bien est affecté, en tout ou en partie, à un débit de boisson et à usage de commerce ou si l'exercice d'une profession libérale ou d'une activité indépendante à titre principal ou complémentaire est constatée, conformément à l'article 9 du présent cahier des charges, sans l'autorisation de la société venderesse, une indemnité forfaitaire de 5.000 € sera réclamée au propriétaire du bien.

14.2.3. Droit de préemption

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 manifestera sa volonté d'exercer ou non son droit de préemption, dans le mois de la notification des conditions de la vente qui lui sera faite par le notaire.

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 public, une parcelle de terrain à bâtir ou une habitation.

14.2.4. Droit de réméré

Pendant un délai de cinq ans à dater de l'acte authentique auquel le présent document demeurera annexé, la société venderesse dispose du droit de racheter le bien vendu par application de la faculté de réméré. En ce cas la vente est annulée « ab initio » et le bien est considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine de la société venderesse. La société venderesse s'engage à ne faire usage de son droit de réméré qu'au cas où il apparaîtrait que les acquéreurs :

- Négligent de respecter les engagements pris par eux personnellement ou solidairement ;
-   voluent vers une situation telle qu'il leur est impossible d'en conserver la propriété ou d'occuper personnellement le bien, abstraction faite du cas de décès de l'un des acquéreurs.

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.

Cette faculté de rachat peut également être exercée 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.

La société venderesse remboursera aux acquéreurs le prix d'acquisition, majoré des frais et coûts de la vente ainsi que des aménagements apportés au bien qui en ont augmenté la valeur.

14.2.5. Substitution ou dédommagement

En cas d'aliénation publique ou de gré à gré, en cas d'irrespect du droit de préemption de la société venderesse ou avant l'échéance du délai visé à l'article 14.2.3, celle-ci a le choix soit de solliciter sa substitution à l'acquéreur (article 5.26 du Code civil) si l'acquéreur est complice de la violation du droit de préemption, soit de réclamer du revendeur un dédommagement fixé forfaitairement à 25% du prix de revente.

Ce choix devra être effectué, à peine de forclusion, dans un délai d'un an à compter de la transcription de l'acte d'adjudication ou de vente de gré à gré.

Approbation des clauses et conditions générales

Les acquéreurs déclarent avoir lu le présent document et s'engagent à respecter les clauses et conditions générales reprises dans celui-ci pendant une période de 10 ans à dater de l'acte authentique.

Adresse du bien acquis :

.....
.....

Date de signature de l'acte :

Signatures des acquéreurs précédées de la mention « Lu et approuvé » :

Schéma récapitulatif de la procédure de demande de dérogation à l'obligation d'occupation personnelle par l'acquéreur

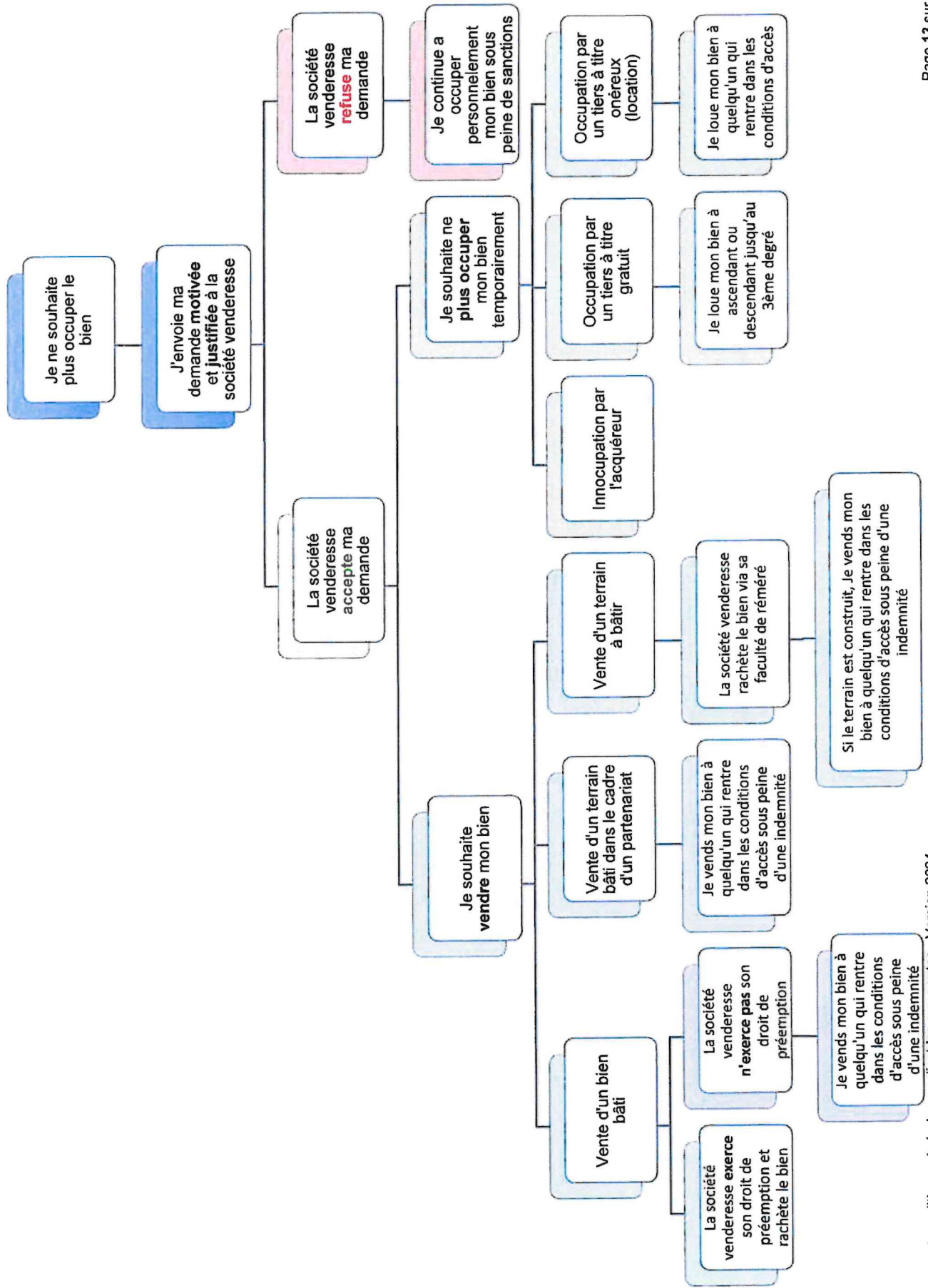


Tableau récapitulatif des conséquences en cas de non-occupation personnelle du bien

Je souhaite ne plus occuper ou louer le bien	Inoccupation par l'acquéreur	Occupation par un tiers à titre gratuit	Occupation par un tiers à titre onéreux (location)
<p align="center">Conditions à respecter si accord préalablement obtenu de la société vendeuse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien du bien et ses abords ; • Prendre toutes les mesures de sauvegarde nécessaires (vol, incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) ; • Veiller au paiement des échéances du prêt éventuellement contracté pour acheter/rénover le bien et au paiement des assurances couvrant le bien (article 11.1.1. page 7). 	<ul style="list-style-type: none"> • Occupation autorisée qu'en faveur d'un ascendant ou descendant du propriétaire jusqu'au troisième degré ; • 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 ; • Envoyer une copie de la convention d'occupation à la société vendeuse dans le mois de sa conclusion (article 11.2. page 7). 	<ul style="list-style-type: none"> • La location ne pourra être autorisée qu'en faveur d'une personne réunissant toutes les conditions d'accès à la propriété sociale de catégorie 2 ou 3 (dernier avertissement extrait de rôle, composition de ménage et attestation de non-proprété à fournir à la société vendeuse) ; • Sauf dérogation accordée par la société vendeuse, le loyer ne pourra dépasser : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. • 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 ; • Envoyer une copie du bail locatif enregistré à la société vendeuse dans le mois de sa conclusion (article 11.3. page 7).
<p align="center">Sanctions en cas de non-respect des conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Annulation de la vente (article 14.2.1 page 10) ; • Indemnisation (article 14.2.2 page 11). 			

Tableau récapitulatif en cas de vente du bien

Je souhaite vendre le bien	Vente d'un bien bâti vendu par la SWL ou une SLSP	Vente d'un terrain bâti dans le cadre d'un partenariat avec une entreprise de construction/ promoteur	Vente d'un terrain à bâtir
<p>Conditions à respecter si accord obtenu de la société vendeuse</p>	<ul style="list-style-type: none"> La société vendeuse exerce son droit de préemption (article 14.2.3 page 10) ; La société n'exerce pas son droit de préemption => Vendre le bien à une personne qui bénéficie des conditions d'accès à la propriété sociale (dernier avertissement extrait de rôle, composition de ménage et attestation de non-proprété à fournir à la société vendeuse). 	<ul style="list-style-type: none"> La société vendeuse rachète le terrain nu par l'exercice de sa faculté de réméré (article 11.6. page 9) ou de son droit de préemption ; Le terrain est partiellement construit ou construit => Vendre le bien à une personne qui bénéficie des conditions d'accès à la propriété sociale (dernier avertissement extrait de rôle, composition de ménage et attestation de non-proprété à fournir à la société vendeuse). 	<ul style="list-style-type: none"> Faculté de réméré 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 (article 14.2.4. page 10) ; Indemnité de dégageement fixée à 100% du prix d'achat initial de la parcelle de terrain à la société vendeuse. Ce pourcentage diminue de 10% par année à partir du 1^{er} anniversaire de la date de vente (article 11.5 page 8).
<p>Sanctions en cas de non-respect des conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> Annulation de la vente (article 14.2.1 page 10) ; Subrogation et dédommagement (article 14.2.5. page 11). 	<p>Indemnité de dégageement fixée à 20% du prix d'achat initial du bien à la société vendeuse + indemnité de dégageement fixée à 100% du prix d'achat initial de la parcelle de terrain à la société vendeuse. Ces pourcentages diminuent respectivement de 2% et de 10% par année à partir du 1^{er} anniversaire de la date de vente (article 11.4 page 8).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Indemnité de dégageement fixée à 100% du prix d'achat initial de la parcelle de terrain à la société vendeuse. Ce pourcentage diminue de 10% par année à partir du 1^{er} anniversaire de la date de vente (article 11.5 page 8).

Glossaire

- Ab initio : depuis le début, dès le commencement.
- Aliénation : transmission qu'une personne fait d'une propriété ou d'un droit.
- Ayant-cause et ayant-droit : personne qui a reçu un droit ou une obligation d'une autre personne.
- Cession de droits indivis : transférer une partie de sa propriété à une autre personne.
- Copropriété : organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.
- Droit d'habitation : droit purement personnel d'occuper une habitation. Le détenteur de ce droit ne peut pas le vendre, ni louer l'habitation à un tiers.
- Droit de préemption : droit légal ou contractuel accordé à certaines personnes privées ou publiques d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.
- Droit de superficie : consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur le terrain d'une autre personne durant une période déterminée. À son expiration, le propriétaire du terrain devient également propriétaire de tout ce qui a été construit, à charge pour lui de les payer à leur valeur à la fin du contrat.
- Droit réel immobilier : Droit qui porte sur un bien immobilier et qui est opposable à tous. Le propriétaire de ce bien est en droit d'en jouir et d'en disposer librement et complètement, sous réserve des limites découlant des droits et des conditions d'exercice fixées par la loi.
- Intuitu personae : signifie "en fonction de la personne". Elle est utilisée en droit pour qualifier un contrat conclu en fonction de la nature des relations des personnes qui le signent.
- Mandat irrévocable : Contrat par lequel une personne (le mandant) donne à une autre personne (le mandataire) le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers.
- Nue-propriété : La nue-propriété est le droit donnant à son titulaire, appelé nu-propriétaire, la faculté de disposer d'une chose mobilière ou immobilière (en la vendant, la donnant, la léguant...) La nue-propriété est le droit qu'une personne (le nu-propriétaire) a sur un bien. Il peut en disposer mais il ne peut pas l'utiliser, ni en jouir.
- Pleine propriété : La pleine propriété est composée de l'usufruit et de la nue-propriété
- Servitude : une servitude est l'obligation pour le propriétaire d'un terrain de tolérer ou de s'abstenir de faire quelque chose à l'avantage d'un autre terrain. La servitude constitue un droit établi sur le bien d'un propriétaire au profit d'un autre bien. La servitude est donc attachée à un immeuble et non au propriétaire d'un immeuble. Chaque propriétaire devra la respecter.
- Servitude active : pour celui qui en bénéficie (fonds dominant)
- Servitude apparente : Les servitudes apparentes sont visibles grâce à la présence d'un ouvrage extérieur.
- Servitude occulte : Les servitudes non apparentes ou occultes sont celles qui n'ont pas de signes extérieurs de leur existence et qui sont invisibles.
- Servitude passive : pour celui qui la supporte (fonds servant).
- Subroger : Substituer une personne à une autre ou une chose à une autre en lui conférant le même régime juridique.
- Usufruit : droit qu'une personne (l'usufruitier) a d'utiliser un bien en l'occupant personnellement ou en en percevant les fruits (location d'un immeuble, perception des intérêts pour une somme d'argent, etc.).
- Vice apparent : Un vice apparent est un défaut de construction détectable à l'œil nu
- Vice caché : Un vice caché est un défaut qui n'était ni connu ni apparent.