

1. Conditions particulières

L'Offrant déclare savoir que la vente est stipulée aux clauses spécifiques ci-après, lesquelles seront littéralement reproduites dans l'acte authentique de vente :

« Article A1 - Généralités

Plus spécifiquement, la présente vente est réalisée dans le cadre des missions d'utilité publique du Fonds, telles que décrites à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2022 relatif à l'activité de crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles Capitale, l'article 112 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et essentiellement aux statuts du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles Capitale dont l'article 3 prévoit notamment ce qui suit :

« La société a pour but principal de générer un impact social positif pour la société en favorisant l'autonomie des ménages dans la Région de Bruxelles-Capitale par l'accès au droit à un logement décent tel que prévu à l'article 23 de la Constitution.

Son but s'étend au-delà de la procuration à ses associés d'un avantage économique afin de satisfaire leurs besoins économiques ou privés.

L'impact sociétal positif désigne un effet positif mesurable et durable qui améliore la société dans ses dimensions sociales, environnementales, éthiques, organisationnelles et économiques.

A cette fin, la société met à disposition ses moyens humains et matériels, son organisation et ses compétences fondées sur l'expertise professionnelle, l'empathie humaine et la solidarité interpersonnelle.

Conformément à l'article 1 des présents statuts et à sa finalité, la société a adopté la forme coopérative et adhère aux valeurs d'autonomie, d'entraide, de responsabilité personnelle, de démocratie, d'égalité, d'équité et de solidarité ainsi qu'à une éthique fondée sur l'honnêteté, la transparence, la responsabilité sociale et l'altruisme.

La société a pour objet de fournir aux personnes à revenus modestes et moyens, la possibilité :

- soit d'acquérir ou de conserver la propriété du logement qui constitue à titre exclusif ou principal leur habitation ;*
- soit de prendre en location ou d'occuper un logement adéquat ;*
- soit d'améliorer leurs conditions d'habitat. »*

Les clauses ci-après sont, sauf disposition contraire, perpétuellement opposables à l'acquéreur et ses ayants cause à titre universel ou particulier, à titre onéreux ou gratuit, et à quelque degré que ce soit.

Art. A2 - Terminologie

Dans les articles A3 à A7 ci-après, il faut entendre par :

- le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, plus amplement identifié ci-avant ;
- l'acquéreur ou le cessionnaire : la ou les personnes qui acquièrent un droit réel du Fonds ;

- l'ayant cause ou l'ayant cause de l'acquéreur : sauf disposition contraire, la ou les personnes qui acquièrent, à quelque titre que ce soit, un droit réel ou personnel de l'acquéreur ou de tout autre ayant cause de celui-ci, à quelque titre ou à quelque degré subséquent que ce soit ;
- droit réel : tout droit réel immobilier, à l'exception de l'hypothèque, de l'antichrèse et de l'habitation ;
- l'arrêté du 7 juillet 2022 : l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2022 relatif à l'activité de crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- revenus : les revenus définis à l'article 1, 9°, de l'arrêté du 7 juillet 2022.

Art. A3 - Conditions d'accès

Les biens immeubles qui sont l'objet des présentes sont réservés à des personnes dont les revenus n'excèdent pas le montant fixé à l'article 4 de l'arrêté du 7 juillet 2022.

Art. A4 – Conditions liées aux biens immobiliers

- L'acquéreur s'engage à établir sa résidence principale dans le bien produit par le Fonds endéans les 2 ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte authentique. Dans le cas de l'acquisition d'un logement en construction ou sur plan, ce délai commence à courir à dater de la remise des clefs à l'acquéreur ;
- L'acquéreur ne peut détenir de droit réel autre que la nue-propriété d'un logement au moment de l'acquisition de l'habitation cédée par le Fonds, et ensuite durant les 20 premières années suivant la passation de l'acte (à l'exception d'une succession) ;
- L'habitation est destinée principalement à l'usage de l'habitation ;
- Une indemnité dégressive est due lorsque l'acquéreur cède son droit dans les dix premières années de l'acquisition ;
- Un droit de réméré peut être appliqué durant les 5 premières années dans le cas où l'acquéreur ne respecte pas les prescriptions, clauses ou conditions présentes dans la convention ;
- Le Fonds exerce de manière perpétuelle un droit de préemption sur les biens qu'il vend.

Art. A5 – Transmission du bien

§ 1 Si l'acquéreur, ou tout ayant cause, cède son droit dans un délai de dix ans, il est tenu vis-à-vis du Fonds, de plein droit, d'une indemnité égale à la différence entre le prix de vente, en ce compris les frais, taxes et impôts dus en raison de la présente vente, du bien fixé aux présentes, indexé au taux sur base de l'indice santé et celui convenu dans le cadre de la nouvelle aliénation, diminuée de toutes les dépenses nécessaires ou utiles, mais en tout cas non somptuaires, réalisées dans le bien aux frais de l'acquéreur. L'indemnité ainsi fixée étant diminuée d'une somme correspondant à dix pour cent de celle-ci par année entamée à partir de la deuxième.

La preuve de ce qu'une dépense n'est pas somptuaire appartient à l'acquéreur ou son ayant cause.

En aucune façon, la vente ou la cession du droit réel, ou la constitution d'un droit réel sur celui-ci, ne peut se faire moyennant la stipulation d'une indemnité quelconque supérieure au montant du canon ou de la redevance fixée aux présentes, dans l'hypothèse où la présente convention concerne un droit réel démembré.

L'acquéreur ou son ayant cause peuvent également convenir avec leur cocontractant de la cession du canon ou de la redevance sous forme d'une cession de dette, laquelle n'est cependant opposable au Fonds que moyennant l'accord exprès et écrit de celui-ci. Dans ce cas, la vente ou la cession du droit réel, ou la constitution d'un droit réel sur celui-ci, ne peut se faire moyennant la stipulation d'une indemnité quelconque, autre que la cession de la redevance.

Les délais précisés ci-avant se comptent du lendemain de l'acte authentique de vente intervenu entre le Fonds et l'acquéreur au jour de l'acte authentique de vente passé entre ce dernier et un tiers acquéreur.

- § 2 Toute cession ultérieure, même partielle, du droit initialement cédé par le Fonds, ou constitution d'un droit, réel ou personnel, sur celui-ci, ne peut se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de revenus fixées à l'article 4 de l'arrêté du 7 juillet 2022.

Cette cession ou cette constitution ne peuvent en outre se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de l'article A4, tiret 2 (personne qui ne possède pas de droit réel portant sur un autre immeuble) des présentes conditions particulières.

Pour l'application du présent paragraphe, l'acquéreur ou son ayant cause, lorsqu'il a l'intention de faire l'une des opérations précitées, doit obtenir l'agrément de son propre cocontractant par le Fonds et ce, avant que le contrat ne soit définitivement conclu. L'agrément est demandé par lettre recommandée à la poste.

Pour obtenir l'agrément, il doit être fourni au Fonds, par lettre recommandée à la poste, la preuve des revenus du cocontractant pressenti et une pièce justificative émanant d'une autorité compétente qui indique tout droit réel de celui-ci. Ces pièces sont adressées au Fonds soit par l'acquéreur, vendeur ou cédant ensuite de la vente ou cession envisagée, soit par toute autre personne intéressée.

Dans les trente jours de calendrier qui suivent la réception du dossier complet, composé de la demande d'agrément et des pièces justificatives, le Fonds confirme ou infirme l'agrément sollicité. A défaut de se prononcer dans ce délai, l'agrément est réputé donné par le Fonds.

Lorsque l'acquéreur ou l'ayant cause de l'acquéreur vend ou cède son bien publiquement, il transmet, ou, si la vente ou la cession sont forcées, le notaire instrumentant cette vente, transmet au Fonds, par lettre recommandée à la poste, le projet de cahier des charges de la vente préalablement à sa publication. Dans ce cas, le Fonds dispose d'un délai de quinze jours ouvrables, samedis non compris, pour approuver le cahier des charges de la vente ou de la cession dans ses dispositions qui le concernent. A défaut de se prononcer dans ce délai, le cahier des charges de la vente ou de la cession est réputé approuvé par le Fonds.

L'acquéreur, son ayant cause ou le notaire chargé de la vente ou de la cession informent le Fonds, par lettre recommandée à la poste, du jour, de l'heure et du lieu de la vente.

Au plus tard à la fin des enchères et avant l'adjudication, le notaire instrumentant invite le Fonds à procéder à l'agrément de l'enchérisseur. L'adjudication ne peut avoir lieu que moyennant cet agrément. En cas de silence ou d'absence du Fonds, la vente peut cependant être poursuivie.

Sans préjudice pour le Fonds de faire annuler le contrat qui s'y rapporte, si l'acquéreur vend ou cède son bien, ou concède un droit de jouissance et ce, en méconnaissance des obligations résultant du présent paragraphe, il est tenu de plein droit du paiement au Fonds d'une somme de vingt pourcent du prix de cette vente ou cession, avec un minimum de quinze mille euros.

Ce dernier montant est lié à l'évolution de l'indice santé. L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la passation de l'acte authentique de vente par le Fonds à l'acquéreur. Le nouvel indice est celui du mois qui précède le mois de la passation de l'acte authentique de vente ou de cession du bien par l'acquéreur.

Les conditions fixées au présent paragraphe s'appliquent à tous les ayant cause, à quelque titre que ce soit ; elles ne s'appliquent toutefois pas aux héritiers légaux, qui cependant y sont à leur tour tenus vis-à-vis de leurs propres ayant cause autres que leurs propres héritiers légaux.

§ 3 Il ne peut être dérogé aux conditions des paragraphes précédents que moyennant l'accord exprès, préalable et écrit du Fonds.

Art. A6 - Faculté de réméré.

Le Fonds se réserve le droit de reprendre le bien vendu par la présente convention, moyennant remboursement à l'acquéreur ou son ayant cause du prix payé initialement en principal, à majorer des autres frais dont question à l'article 1673 du Code civil ancien. Ce droit de réméré est régi par les dispositions des articles 1659 et suivants, jusque et y compris l'article 1673, du même Code et est stipulé pour un délai de 5 ans à dater du lendemain de la passation de l'acte.

Le Fonds s'engage à ne faire usage de son droit de réméré qu'au cas où il apparaîtrait que l'acquéreur ou son ayant-droit ne respecte pas les prescriptions, clauses ou conditions reprises à la présente convention.

Art. A7

Dans les limites précisées ci-dessus, l'ensemble des conditions ci-dessus sont opposables aux ayants cause de l'acquéreur et ce, sans limitation dans le temps.

Partant, l'acquéreur s'engage à insérer les prescriptions, clauses et conditions de ces articles dans tout acte d'aliénation du bien et engage ses ayants cause à cette même obligation.