

CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'offrant déclare savoir que si la vente est conclue, l'acte authentique de vente contiendra les clauses spécifiques ci-après :

La présente vente s'inscrit dans la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et n'est rendue possible que grâce au concours financier des pouvoirs publics. Dans le cas d'espèce, cette politique vise à permettre à des ménages à revenus modestes ou moyens d'accéder ou de conserver la propriété de leur habitation propre. C'est pourquoi et afin que le bien ne soit pas détourné de sa destination sociale, les clauses ci-après sont, sauf disposition contraire, perpétuellement opposables à l'acheteur et ses ayants-droit à titre universel ou particulier, à titre onéreux ou gratuit.

Article 1^{er} Terminologie

Dans les articles 2 à 6 ci-après, il faut entendre par :

- *le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, plus amplement identifié ci-avant ;*
- *droit réel : tout droit réel immobilier, à l'exception de l'hypothèque, de l'antichrèse et de l'habitation.*

Art. 2 Condition de patrimoine immobilier

§ 1 A la date de l'acte authentique de vente, l'acheteur ne peut posséder de droit réel portant sur un autre immeuble que celui faisant l'objet des présentes ou que celui destiné exclusivement à l'exercice de sa profession ; lorsque la présente acquisition est faite par plus d'une personne, chaque acheteur doit remplir cette condition. La présente condition ne s'applique pas lorsqu'un pareil droit s'exerce en indivision avec d'autres personnes qui ne sont pas partie aux présentes ou avec lesquelles l'acheteur ne forme pas un ménage, même de fait, et lorsque ce droit a été acquis par succession ou par donation testamentaire.

§ 2 Pendant un délai de vingt ans suivant la passation de l'acte authentique constatant la présente vente, l'acheteur s'interdit d'acquérir, à titre onéreux ou par donation entre vifs, de droit réel portant sur un autre immeuble que celui faisant l'objet des présentes ou destiné exclusivement à l'exercice de sa profession ; lorsque la présente acquisition est faite par plus d'une personne, chaque acheteur s'impose cette interdiction.

§ 3 L'acheteur s'oblige à transmettre au Fonds, à la première demande de celui-ci, toute attestation permettant de constater le respect des obligations qui résultent des paragraphes 1 et 2. A défaut de s'exécuter, l'acheteur est présumé se trouver dans la situation décrite de l'un ou l'autre paragraphe.

§ 4 Les clauses des paragraphes 1 à 3 sont applicables pendant un délai de vingt ans prenant cours le lendemain de l'acte authentique constatant la présente vente et sont opposables pendant ce même délai à tout ayant-droit à titre onéreux ou à tout donataire de l'acheteur.

§ 5 En cas de non respect de l'une ou l'autre obligation précisée aux paragraphes 1 ou 2, l'acheteur est tenu, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité correspondant à vingt-cinq pour cent du prix de vente fixé aux présentes, réduit d'une somme de un virgule vingt cinq pour cent de ladite indemnité par année entamée à partir de la deuxième.

Le prix de vente servant de base à l'application du présent paragraphe est adapté chaque année, au premier du mois qui suit la date anniversaire du présent acte, à l'indice des prix à la consommation du mois qui précède la passation de l'acte authentique constatant la présente vente.

Les délais précisés ci-avant se comptent du lendemain de l'acte authentique de vente intervenu ce jour au lendemain de chaque date anniversaire d'une année écoulée.

L'action du Fonds se prescrit comme il est dit à l'article 2262bis du Code civil.

Art. 3 Affectation, modifications et destination du bien.

§ 1 Le bien est destiné à l'usage exclusif d'habitation sauf dérogation octroyée par le Fonds.

§ 2 Le bien ne peut en aucun cas être affecté, en tout ou en partie, à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'une auberge.

§ 3 Toute modification du bien nécessitant l'autorisation des services compétents en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ainsi que toute autre modification de l'aspect extérieur du bien, doivent préalablement être soumises à l'approbation du Fonds.

§ 4 Si l'acheteur ou son ayant-droit vend son bien 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 fixé aux présentes 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'acheteur et à l'exclusion des frais, taxes et impôts dus en raison de la présente vente, 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'acheteur.

Durant un délai de vingt ans, la vente ne pourrait en tout état de cause que s'opérer au profit d'une personne physique qui, du point de vue de ses revenus et sans préjudice de conditions plus strictes arrêtées dans le cadre de la présente vente, répond aux conditions de recevabilité pour l'obtention d'un prêt hypothécaire du Fonds, dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 décembre 2001 portant approbation du règlement relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du Fonds B2 pour ses opérations générales de prêts hypothécaires ou de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 décembre 2001 approuvant le règlement relatif à l'utilisation, pour le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2, pour ses opérations de prêts hypothécaires complémentaires aux jeunes ménages.

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

Art. 4 Faculté de réméré.

Le Fonds déclare se réserver le droit de reprendre le bien vendu par le présent acte, moyennant remboursement à l'acheteur ou son ayant-droit du prix payé initialement en principal, à majorer des autres frais dont question à l'article 1673 du Code Civil. 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 du présent acte.

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

Art. 5 Droit de préemption.

Le Fonds dispose en tout temps et sans aucune limitation de durée, d'un droit de préemption pour le cas où le bien serait pour quelque motif que ce soit, vendu de gré à gré ou publiquement.

Toute vente postérieure aux présentes est irréfragablement faite sous la condition suspensive que le Fonds n'exerce pas son droit de préemption. La transcription du présent acte assure son opposabilité à tout tiers qui ne peut, par voie de conséquence, ignorer l'existence de ce droit de préemption.

L'exercice de ce droit est réglé de la manière suivante :

§ 1 En cas de vente de gré à gré :

Si le bien est vendu de gré à gré, le vendeur notifie ceci aussitôt au Fonds. Pour être valable, cette notification comprend les éléments essentiels de la vente, les conditions d'occupation du bien et, le cas échéant, une copie du compromis de vente.

L'acte authentique de vente ne peut être passé avant l'expiration d'un délai de deux mois débutant au lendemain du jour où la vente est ferme et définitive. Il appartient au vendeur d'informer le Fonds de la date à laquelle cette condition est réalisée. Ce délai ne peut toutefois être inférieur à un délai de deux mois débutant au lendemain de la réception de la notification dont question à l'alinéa précédent.

Le notaire chargé de passer l'acte authentique de vente est chargé de vérifier le respect de ces délais. Il notifie dès que possible au Fonds, et en tout cas au moins quinze jours avant la passation de l'acte authentique, le projet de l'acte authentique de vente. Le délai de quinze jours prend cours au lendemain de la date de réception de la notification visée au présent alinéa.

Durant le délai fixé à l'alinéa 2, le Fonds dispose de la faculté de se porter acquéreur du bien aux conditions fixées dans le cadre de la vente dont question à l'alinéa 1^{er}. Il notifie cette décision au vendeur, par lettre recommandée, postée au plus tard trois jours ouvrables avant l'expiration dudit délai.

La vente est parfaite de par cette notification. Le transfert de la propriété n'a lieu qu'à la date l'acte authentique de vente, lequel doit intervenir au plus tard dans les deux mois de la notification précitée. Entre-temps, la chose vendue subsiste aux risques du vendeur.

Tout autre délai arrêté par le vendeur est inopposable au Fonds. Ce dernier est déchu de son droit de préempter s'il n'exerce pas son droit dans les délais qui lui sont impartis.

Le vendeur ne peut vendre le bien à des conditions plus avantageuses sans permettre au Fonds d'exercer à nouveau son droit de préemption, selon ce qui est dit ci-avant.

Le vendeur devra, dans le délai d'un mois après l'enregistrement de la vente, envoyer au Fonds, par lettre recommandée, une attestation délivrée par le notaire qui a passé l'acte, stipulant le prix et les conditions de la vente.

Si le vendeur vend le bien en méconnaissance des conditions fixées au présent paragraphe, le Fonds aura le droit de se subroger à l'ayant-droit du vendeur, sans que celui-ci ne puisse lui opposer aucune exception. Cette action se prescrit par un an à dater du lendemain de l'acte authentique de vente si le vendeur a procédé à la notification dont question à l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe. Sinon, elle se prescrit comme il est dit à l'article 2262bis du Code civil.

§ 2 Vente publique :

Si le bien est vendu par adjudication publique, le vendeur notifie au Fonds les jour et heure de la vente. Pour être valable, cette notification comprend le cahier des charges de la vente, lequel devra contenir l'ensemble des conditions particulières figurant aux présentes.

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

En cas de réponse négative, de silence ou d'absence du Fonds, la vente sera poursuivie.

Au cas où le bien serait remis en vente publique à la suite de la faculté de surenchère, le même avis que celui prévu au premier alinéa du présent paragraphe doit être notifié au Fonds, au moins huit jours avant la nouvelle séance de vente, et la même question que celle prévue au deuxième alinéa ci-dessus devra être posée avant l'adjudication définitive.

Si le vendeur vend le bien en méconnaissance des conditions fixées au présent paragraphe et seulement dans la mesure où le Fonds n'était pas présent lors de l'adjudication publique, ce dernier aura le droit de se subroger à l'ayant-droit de l'acheteur. Cette action se prescrit par un an à dater du lendemain de l'adjudication si l'acheteur a procédé à la notification dont question à l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe. Sinon, elle se prescrit comme il est dit à l'article 2262bis du Code civil.

Art 6.

L'acheteur s'engage à insérer les prescriptions, clauses et conditions du présent acte dans tout acte d'aliénation du bien et engage ses ayant-droit, à titre universel ou à titre particulier, à cette même obligation.

"Onderhavige verkoop kadert binnen het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en is slechts mogelijk dankzij de financiële tussenkomst van de overheid. In dit bijzonder geval beoogt deze politiek om gezinnen met een laag of middelgroot inkomen de eigendom van een eigen woning te verwerven of te behouden. Daarom, en om te vermijden dat het goed zou afgewend worden van zijn sociale bestemming, zullen, behoudens het tegendeel is bedongen, volgende bepalingen altijd durend tegenstelbaar zijn aan de koper en aan zijn rechtverkrijgenden ten algemene of bijzondere titel, kosteloos of ten bezwarende titel.

Artikel 1: Terminologie

In de artikels 2 tot 6 hierna, wordt verstaan onder:

- *het Fonds: het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hiervoor nader beschreven;*
- *zakelijk recht: elk zakelijk recht, met uitzondering van de hypotheek, het genotspand en het recht van bewoning.*

Art. 2 Bepalingen m.b.t. het onroerend vermogen

- § 1 *Op de datum van het verlijden van de authentieke akte mag de koper geen zakelijk recht bezitten m.b.t. een ander vastgoed dan hetgene dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst of datgene dat uitsluitend voor de uitoefening van zijn beroep dienst doet; indien huidige aankoop gebeurt door meer dan één persoon, moet aan deze voorwaarde zijn voldaan door iedere koper. Onderhavig beding is echter niet van toepassing wanneer het betrokken recht wordt uitgeoefend in onverdeeldheid met andere personen die bij deze overeenkomst geen partij zijn of met wie de koper geen gezin vormt, al ware het feitelijk, en wanneer dit recht verworven is door erfenis of testamentaire schenking.*
- § 2 *Gedurende een termijn van 20 jaar die volgt op het verlijden van de authentieke akte die onderhavige verkoop vaststelt, verbiedt de koper er zich toe om ten bezwarende titel of door schenking onder levenden een zakelijk recht te verwerven op een ander vastgoed dan datgene dat het voorwerp uitmaakt van huidige overeenkomst of dat uitsluitend bestemd is voor de uitoefening van zijn beroep; wanneer de onderhavige aankoop gebeurt door meer dan een persoon legt iedere koper zich dit verbod op.*
- § 3 *De koper verbindt er zich toe om op eerste aanvraag van het Fonds elk attest voor te leggen waaruit blijkt dat de verbintenissen bedongen in de paragrafen 1 en 2 zijn nageleefd. Indien de koper deze verbintenis niet nakomt, wordt hij vermoed zich in een van de situaties beschreven onder voormelde paragrafen te bevinden.*
- § 4 *De bedingen in paragrafen 1 en 3 zijn van toepassing gedurende een periode van twintig jaar, die aanvang neemt op de dag volgende op het verlijden van de authentieke akte die onderhavige verkoop vaststelt. Zij zijn gedurende diezelfde periode tegenstelbaar aan elke rechthebbende ten bezwarende titel of begiftigde van de koper.*
- § 5 *Indien de ene of andere verbintenis bedongen in de paragrafen 1 of 2 niet wordt nageleefd, is de koper van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling gehouden tot een vergoeding die overeenstemt met vijftientig percent van de in onderhavige overeenkomst vastgestelde verkoopprijs, verminderd met een bedrag van een komma vijftientig percent van desbetreffende vergoeding per aangebroken jaar vanaf het tweede.*

De verkoopprijs die als basis geldt voor de toepassing van deze paragraaf wordt ieder jaar aangepast, op de eerste van de maand die volgt op de verjaardag van onderhavige akte, aan het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand die het verlijden van onderhavige akte voorafgaat.

De voormelde termijnen worden berekend vanaf de dag die volgt op het verlijden van de authentieke akte heden verleden tot de dag die volgt op de verjaardag van ieder verlopen jaar.

De vordering van het Fonds verjaart volgens de bepalingen van artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 3 Bestemming en aanpassing van het goed.

§ 1 Het goed is bestemd om uitsluitend te dienen als woning, tenzij een afwijking werd toegestaan door het Fonds.

§ 2 Het goed mag in geen enkel geval, geheel noch gedeeltelijk aangewend worden voor de uitbating van een drankslijterij of herberg.

§ 3 Elke aanpassing aan het goed, waarvoor de toelating van de bevoegde diensten voor stedenbouw en ruimtelijke ordening vereist is, evenals elke aanpassing van het buitenuitzicht van het goed moeten voorafgaandelijk aan de goedkeuring van het Fonds onderworpen worden.

§ 4 Indien de koper of zijn rechthebbende het goed verkoopt binnen een termijn van tien jaar, is hij van rechtswege gehouden jegens het Fonds van een vergoeding die overeenstemt met het verschil tussen de verkoopprijs die in onderhavige overeenkomst is vastgesteld en de verkoopprijs die is vastgesteld in het kader van de nieuwe vervreemding, verminderd met de noodzakelijke en de nuttige uitgaven, maar met uitsluiting van de luxe-uitgaven die in het goed op kosten van de koper zijn uitgevoerd, uitgezonderd de kosten, taksen en belastingen ingevolge onderhavige verkoop. De vergoeding die aldus is vastgesteld wordt vervolgens verminderd met een som die overeenstemt met tien percent van de aldus vastgestelde vergoeding per aangebroken jaar vanaf het tweede.

De koper dient het bewijs te leveren dat het niet om een luxe-uitgave gaat.

In alle gevallen kan de verkoop zich binnen de twintig jaar na het verlijden van onderhavige akte slechts voltrekken ten bate van een natuurlijke persoon die, zonder afbreuk te doen aan strengere voorwaarden die in het kader van onderhavige verkoop worden bedongen, inzake zijn inkomsten voldoet aan de voorwaarden voor het bekomen van een hypothecaire lening van het Fonds, zoals opgenomen in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 december 2001 houdende goedkeuring van het reglement met betrekking tot het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn algemene verrichtingen van hypotheekleningen en aan het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 december 2001 houdende goedkeuring van het reglement met betrekking tot het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn verrichtingen van aanvullende hypotheekleningen voor jonge gezinnen.

De voormelde termijnen worden berekend vanaf de dag die volgt op het verlijden van de authentieke akte verleden tussen het Fonds en de koper tot de dag van het verlijden van de authentieke akte tussen laatstgenoemde en een derde koper.

Art. 4 Het beding van wederinkoop.

Het Fonds verklaart zich het recht voor te behouden het bij onderhavige akte verkochte goed terug te nemen mits aan de koper wordt terugbetaald de oorspronkelijk betaalde prijs in hoofdsom, te vermeerderen met de andere onkosten waarvan sprake in artikel 1673 van het Burgerlijk Wetboek. Dit recht van wederinkoop wordt verder beheerst door de bepalingen van artikel 1659 en volgende tot en met artikel 1673 van hetzelfde wetboek en wordt bedongen voor een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het verlijden van onderhavige akte.

De verkoper zal slechts van zijn recht van wederinkoop gebruik maken, indien de koper zich niet houdt aan de algemene voorschriften, voorwaarden en bedingen van huidige akte.

Art. 5 Het beding van voorkoop.

Het Fonds beschikt ten allen tijde en zonder enige beperking van duur, over een recht van voorkoop voor het geval het goed, om welke reden ook, uit de hand of openbaar zou verkocht worden.

Elke latere vervreemding gebeurt onweerlegbaar onder de opschortende voorwaarde dat het Fonds niet zijn recht van voorkoop uitoefent. Door de overschrijving van huidige akte zijn deze clausules tegenstelbaar aan derden, die bijgevolg niet onwetend kunnen zijn over het bestaan van dit recht van voorkoop.

De uitoefening van dit recht wordt als volgt geregeld:

§ 1 Bij verkoop uit de hand :

Indien het goed uit de hand wordt verkocht, verwittigt de koper dadelijk het Fonds. Om geldig te zijn, dient deze betekening alle essentiële elementen van de verkoop, de bewoningsvoorwaarden en, desgevallend, een afdruk van de onderhandse verkoopovereenkomst, te omvatten.

De authentieke akte van verkoop kan slechts verleden worden na het verstrijken van een termijn van 2 maanden die ingaat op de dag volgend op deze waarop de verkoop zeker en definitief is. Het komt de verkoper toe om het Fonds te informeren over de datum waarop deze voorwaarde verwezenlijkt is. Deze termijn kan echter niet korter zijn dan een termijn van 2 maanden die ingaat de dag volgend op de ontvangst van de betekening waarvan sprake in vorige alinea.

De notaris belast met het verlijden van de authentieke akte dient de naleving van deze termijnen te controleren. Hij betekent aan het Fonds zo snel mogelijk en minstens 15 dagen voor het verlijden van de authentieke akte, het ontwerp van de authentieke verkoopakte. Deze termijn van 15 dagen gaat in op de dag volgend op de betekening bedoeld in huidige alinea.

Gedurende de termijn vastgesteld in de tweede alinea, kan het Fonds zich als koper aanbieden onder de voorwaarden vastgesteld in het kader van de verkoop waarvan sprake in de eerste alinea. Het Fonds betekent dit per aangetekend schrijven aan de verkoper, minstens 3 werkdagen voor het verstrijken van deze termijn.

Deze betekening geldt als verkoop. De eigendomsoverdracht zal slechts plaatsvinden op de datum van het verlijden van de authentieke akte van verkoop, welke dient plaats te vinden binnen de 2 maanden van voormelde betekening. Ondertussen draagt de verkoper het risico.

Elke andere termijn opgelegd door de verkoper is niet tegenstelbaar aan het Fonds. Deze laatste verliest zijn recht van voorkoop indien hij dit recht niet uitoefent binnen de vastgestelde termijnen.

De verkoper mag het goed niet verkopen onder gunstigere voorwaarden, zonder het Fonds de mogelijkheid te bieden zijn recht van voorkoop uit te oefenen onder voormelde voorwaarden.

De verkoper dient binnen een termijn van 1 maand volgend op de registratie van de verkoop, per aangetekend schrijven, aan het Fonds een attest over te maken, opgemaakt door de notaris die de verkoopakte verleden heeft, met vermelding van de prijs en de verkoopvoorwaarden.

Indien de verkoper het goed verkoopt met miskennis van de in deze paragraaf vermelde voorwaarden, dan zal het Fonds het recht hebben om zich in de plaats te stellen van de rechthebbende van de verkoper, zonder dat deze laatste enige uitzondering zou kunnen inroepen. Deze vordering verjaart na verloop van 1 jaar ingaand de dag volgend op de dag van het verlijden van de authentieke akte van verkoop, indien de verkoper overgegaan is tot de betekening waarvan sprake in alinea

1 van deze paragraaf. Mocht dit niet het geval zijn, dan verjaart de vordering overeenkomstig de bepalingen van artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2 Bij openbare verkoop:

Indien het goed openbaar wordt verkocht, betekent de verkoper uur en datum van verkoop aan het Fonds. Om geldig te zijn, omvat deze betekening het lastenboek van de verkoop, dat het geheel aan bijzondere bepalingen die hier zijn opgenomen, inhoudt.

Bij het einde van de opbieding en voor de toewijzing zal door de instrumenterende notaris in het openbaar de vraag worden gesteld of het Fonds zijn recht van voorkoop wil uitoefenen voor de laatst geboden prijs.

Bij negatief antwoord, afwezigheid of stilzwijgen van het Fonds, wordt de verkoop voortgezet.

In geval het goed weer openbaar zou worden opgeroepen ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, zal eenzelfde kennisgeving als in de eerste alinea hierboven 8 dagen tevoren aan het Fonds moeten worden betekend en zal eenzelfde vraag als in de tweede alinea hem in het openbaar voor de definitieve toewijzing gesteld moeten worden.

Indien de verkoper het goed verkoopt met miskenning van de voorwaarden opgenomen in deze paragraaf en voor zover het Fonds niet aanwezig was bij de openbare verkoop, zal deze laatste het recht hebben om zich in de plaats te stellen van de rechthebbende van de verkoper. Deze vordering verjaart na verloop van 1 jaar ingaande de dag volgend op de toewijzing indien de verkoper overgegaan is tot de betekening, waarvan sprake in de eerste alinea van deze paragraaf. Mocht dit niet het geval zijn, dan verjaart de vordering overeenkomstig de bepalingen van artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 6

De koper verbindt er zich toe om de voorschriften, clausules en voorwaarden van deze akte in elke vervreemdingsakte in te lassen en verbindt zijn rechthebbenden, ten algemene en bijzondere titel, tot deze verplichting."