

CAHIER S. N. / V. 75

SOCIETE NATIONALE DU LOGEMENT

rue Breydel 12, 1040 BRUXELLES

Société civile ayant pris la forme d'une société commerciale par actions, immatriculée au registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme commerciale au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles sous le n° 98.

CAHIER GENERAL DES CHARGES

applicable aux ventes d'habitations sociales et d'autres constructions
appartenant à la Société Nationale du Logement
ou aux sociétés immobilières de service public agréées par elle

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE



[Handwritten signature]

R.F.S.

SOCIETE NATIONALE
DU LOGEMENT

Rue Breydel 12 - 1040 Bruxelles

Visites de 9 h. 30 à 11 h. 30

MEMORANDUM

(02) 33.96.40

AUX SOCIETES AGREES DE CONSTRUCTION
D'HABITATIONS SOCIALES DES REGIONS
WALLONNE ET BRUXELLOISE

Vos références

Votre lettre du

Mes références
(à rappeler dans la réponse)

1040 BRUXELLES, le
23.2.1977

A.3/W 23/B 13

- OBJET :
- Vente de logements.
 - Cahier des charges SN/V.75, expédié par circulaire A.Jur./A.3/AG/919 du 22.9.1976.
 - Erratum.

Page 6, l'article 19 du cahier des charges SN/V.75 doit en réalité être rédigé comme suit :

" Le droit de réméré peut également être exercé au cas où ceci est
" décidé 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 ".

L'attention de Messieurs les Notaires instrumentants sera attirée sur la dite erreur d'impression afin qu'ils puissent, en temps opportun, modifier en conséquence les textes des actes de vente.



I. PROLEGOMENES

Dans le cadre de l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, tel que modifié jusqu'à présent, les logements sociaux construits par :

- la Société Nationale du Logement, organisme d'intérêt public régi par la loi, telle que modifiée actuellement, du 16 mars 1954 sur le contrôle de certains desdits organismes et créé sur la base des dispositions de l'article premier de la loi du 11 octobre 1919, devenu article 10 du Code du Logement;

et,

2. les sociétés immobilières de service public, agréées par la Société Nationale du Logement, sont réservés, conformément à leur but social, à la location ou à la vente à des personnes de revenus modestes qui remplissent les conditions fixées par la législation et la réglementation en la matière.

Cette destination propre a pour conséquence que les contrats de location et de vente des logements, conclus par lesdites institutions, ont, par la qualité même des occupants, le caractère des conventions « Intuitu personæ », c'est-à-dire des contrats conclus en considération de la personne du cocontractant, pour lesquels le consentement de l'une des parties dépend essentiellement de la personnalité de l'autre.

La location et la vente de ces biens immobiliers se font, en effet, à des conditions qui, quant au paiement du prix, sont sensiblement plus avantageuses que celles qui ont cours dans le secteur privé pour des biens similaires; ceci résulte notamment de l'intervention de l'Etat dans les charges d'intérêt des capitaux investis et dans le coût des travaux de voirie, d'infrastructure, etc...

En ce qui concerne plus particulièrement l'aliénation en pleine propriété des logements sociaux, il échet de signaler que le prix demandé représente la contre-valeur réelle du bien, compte tenu non seulement de sa destination exclusive, qui limite en un certain sens l'exercice du droit de propriété, mais encore de l'obligation dans le chef des acquéreurs d'être des personnes à revenus modestes. Le droit de propriété sur les habitations sociales porte à la fois sur la parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et sur l'habitation elle-même avec ses dépendances éventuelles.

La destination imposée doit être respectée pour éviter que des logements sociaux, construits avec l'aide financière de la collectivité, soient, à des fins spéculatives ou autres, soustraits à leur finalité normale, c'est-à-dire le logement de personnes à revenus modestes.

Procurer un logement sain ne devant pas se borner à simplement fournir à un certain nombre de personnes un immeuble privatif, il est accordé, dans les cités et lotissements réalisés sous les auspices de la Société Nationale du Logement, par une implantation de plus en plus rationnelle des logements, par l'aménagement de zones de verdure, de chemins piétonniers, etc... et par un équipement communautaire toujours plus complet, une attention et un soin tout particulier à la création d'un cadre de vie approprié.

La vente d'un logement social ne peut dès lors plus se limiter à un droit de propriété exclusif sur un bien immobilier déterminé, mais doit également comprendre une participation dans les services collectifs, dans les parties communes et dans ce cadre de vie créé au prix de tant d'efforts et avec l'aide financière de la collectivité.

Pour trouver un juste équilibre entre les droits privatifs de propriété des acquéreurs de logements sociaux, pris individuellement, et le droit à un cadre de vie sain et agréable auquel tous les habitants d'une cité peuvent prétendre collectivement, il est nécessaire d'imposer certaines limitations à l'exercice et à la jouissance du droit exclusif de propriété.

Les prescriptions applicables à toutes les ventes de logements sociaux stipulent dès lors clairement ce qui est permis et ce qui ne l'est pas, de même que les sanctions auxquelles s'exposent les acquéreurs qui ne respecteraient pas les obligations imposées.

Il est du devoir de la Société Nationale du Logement et de ses sociétés agréées de veiller à ce que les logements sociaux et leurs dépendances ne soient pas soustraits à leur destination normale et à ce que l'environnement des cités de logement soit respecté.

II. SITUATION HYPOTHECAIRE - CHARGES ET CONDITIONS DE L'ALIENATION

Article 1.

Le bien immobilier décrit dans l'acte authentique ou dans la convention sous seing privé portant promesse d'achat et de vente, est vendu :

- 1) pour franc, quitte et libre de toute charge privilégiée et hypothécaire, et de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques;
- 2) dans l'état et la situation où il se trouvait au moment de l'entrée en jouissance des acquéreurs qui déclarent en outre expressément connaître à fond le bien immobilier en question et accepter de l'acheter 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, lequel prix ayant un caractère forfaitaire absolu;

Le lotissement ou l'ensemble (la cité) ainsi loti ou aménagé a un caractère exclusivement résidentiel et est, en principe, destiné à être habité par des personnes qui remplissent les conditions requises pour acquérir ou louer un logement social.

IV. SERVITUDES - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHETIQUES

Article 9.

Chacun des lots de l'ensemble dont question ci-dessus est grevé, l'un au profit de l'autre, des servitudes perpétuelles reprises ci-après, et ce, sans égard au fait que ces lots aient ou non été vendus ou qu'ils soient demeurés dans le patrimoine du vendeur pour être loué :

- a) les constructions sont en principe destinés à un usage exclusif d'habitat et doivent dès lors garder intact le caractère résidentiel qui leur a été donné à l'origine par le vendeur;
- b) le bien vendu ne peut en aucun cas être affecté, en tout ou en partie, ni à l'exploitation d'un débit de boissons, ni à celle d'un restaurant ou d'une auberge;
- c) toute activité contraire à cette destination, ou simplement de nature à porter atteinte au caractère résidentiel des constructions en particulier et de la cité en général, est dès lors interdite dans le bien vendu;
- d) aucune modification, pour laquelle l'accord ou l'autorisation des services compétents en matière d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire sont requis, ne peut dès lors être apportée ni aux constructions ni au terrain y attenant et autres dépendances existantes, ni à l'aménagement et aux plantations de la partie de jardin située entre ces bâtiments et la voie publique, à moins que ceci ne se fasse suivant les plans et prescriptions approuvés par écrit par le vendeur établis pour l'ensemble de la cité ou du lotissement, par un architecte désigné par lui.

Il est en outre interdit d'installer ou de laisser installer sur les constructions ou sur toute autre partie du bien vendu, une antenne de radio ou de T.V. visible de l'extérieur, à moins que ceci ne soit expressément autorisé par le vendeur, à défaut de toute possibilité de raccordement à une antenne collective ou à un réseau commercial de distribution.

Afin d'assurer aux habitants de l'ensemble résidentiel, dans les meilleures conditions, une bonne réception des émissions de radio et de T.V., le vendeur fera lui-même, dans la mesure du possible et pour autant que de besoin, le nécessaire pour équiper le complexe résidentiel des installations communes requises, ou d'en assurer le raccordement à un réseau de distribution exploité par des tiers, et ce moyennant paiement par l'acquéreur — ou par le locataire lorsqu'il s'agit de logements loués — d'une quote-part proportionnelle des frais d'aménagement, d'entretien et de fonctionnement y relatives.

- e) il est interdit de placer sur ou dans le bien vendu, à un quelconque endroit visible de l'extérieur, un signal ou panneau publicitaire, enseigne ou affiche de nature à perturber le caractère résidentiel de l'ensemble ou susceptible de nuire à la bonne entente entre les habitants de l'ensemble résidentiel.

Article 10.

Il est en outre interdit aux acquéreurs, sans autorisation expresse du vendeur :

- a) de repeindre une quelconque surface extérieure en un autre ton que celui de la peinture appliquée à l'origine par le vendeur ou autorisée ou prescrite par lui;
- b) de déplacer ou de transformer les portillons ou de les peindre en un autre ton;
- c) d'enlever, de trouser ou de modifier d'aucune manière les clôtures existantes;
- 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 l'auteur du projet ou d'y cultiver des fleurs lorsque les jardinets ne sont pas clôturés latéralement entre parcelles contiguës;
- f) de modifier d'aucune façon le tracé, les dispositions ainsi que la largeur des venelles ou couloirs d'accès ou d'y planter des arbres, arbrisseaux ou plantes d'ornement;
- g) d'enlever ou de transplanter des arbres ou arbustes dans les jardins et jardinets;
- h) de poser tout acte de nature à créer des troubles anormaux de voisinage et de nuire à l'atmosphère de calme et de repos qui doit régner dans un quartier résidentiel.

Dans ces conditions, il leur est interdit de tenir des animaux autres qu'animaux domestiques non dangereux et à condition qu'il n'en résulte aucun trouble anormal pour les voisins.

Article 11.

Les acquéreurs s'engagent dès à présent et pour lors, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit éventuels :

- a) à respecter les servitudes d'ordre urbanistique et esthétique reprises ci-dessus;



pendant un délai de 20 ans, prenant cours à la même date, le vendeur aura en outre la possibilité, sans préjudice des autres moyens contractuels dont il dispose, 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 cahier des charges SN/V.75 ou dans l'acte authentique de vente.

c) En outre, le vendeur jouit à l'égard des acquéreurs, sans limitation de délai et dans toutes circonstances, d'un droit de préemption qui peut être exercé indépendamment de toute sanction contractuelle qui serait prise au cas où il serait procédé à la revente avant l'expiration des délais dont question ci-dessous.

A. Faculté de réméré

Article 17.

Pendant un délai de 5 ans à partir de la date de l'acte de vente du bien, le vendeur dispose, en vertu des articles 1659 et suivants du Code civil, du droit de reprendre le bien vendu dans son patrimoine et ce par application de la faculté de réméré par laquelle la vente est annulée « ab initio » et le bien en cause est considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine du vendeur.

Article 18.

Le vendeur s'engage à ne faire usage de son droit de réméré 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 conserver la propriété.

Le vendeur se réserve le droit, en accord avec la Société Nationale du Logement, de juger souverainement de l'opportunité de faire usage de son droit de réméré.

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, et ce, pendant la période qui reste à courir pour achever le délai de 5 ans.

Article 19.

Le droit de réméré peut également être exercé à l'encontre des personnes qui auraient acquis l'immeuble avant les acquéreurs sans qu'il y ait, en ce cas, infraction spécifique aux engagements pris ou aux clauses d'interdiction contractuelles.

B. Annulation de la vente - Condition résolutoire - Paiement d'un supplément de prix à titre de dédommagement

Article 20.

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 cahier des charges ou dans l'acte authentique de vente, la vente pourra, sans préjudice des autres moyens contractuels de droit dont dispose le vendeur, être annulée de plein droit, et ce sans mise en demeure préalable.

Le droit d'invoquer la condition résolutoire est réservée au vendeur pendant un délai de 20 ans à partir du lendemain de la date de la passation de l'acte authentique de vente, sauf en ce qui concerne les infractions à son droit de préemption, pour lesquelles son droit d'invoquer la solution résolutoire n'est pas limité dans le temps.

Article 21.

Dans les mêmes circonstances que celles prévues à l'article 20 ci-dessus, le vendeur aura en outre le droit, durant la même période, pour autant qu'il ne désire ou ne puisse plus faire usage de son droit de réméré ou 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 25 % et maximum 100 % du prix de vente initial, selon la valeur du bien telle qu'elle sera fixée au moment de l'application de la sanction sur la base d'une estimation établie par le Receveur de l'Enregistrement à la requête du vendeur, et ce, sans préjudice au droit pour le vendeur et pour les autres propriétaires de l'ensemble résidentiel d'exiger le respect des servitudes existantes et de faire rétablir le bien dans son état primitif.

VII. DROIT DE PREEMPTION - MODALITES D'EXECUTION

Article 22.

En outre, le vendeur pourra, en tout temps et sans limitation de durée et sans préjudice aux autres pénalités contractuelles, exercer un droit de préemption au cas où le bien en cause serait, pour quelque motif que ce soit, vendu de gré à gré ou publiquement par les acquéreurs actuels ou leurs héritiers.

Ce droit de préemption est réservé au vendeur afin de lui donner la possibilité de maintenir dans le secteur du logement social l'habitation construite avec l'aide financière de la collectivité.

L'exercice de ce droit, n'étant pas réglée par le Code civil, devra se faire sur la base des dispositions contractuelles suivantes :

le 25.

Les acquéreurs seront éventuellement tenus de payer annuellement, aux époques à fixer par le vendeur, leur part proportionnelle dans les dépenses occasionnées par ou se rapportant directement ou indirectement à l'établissement, la gestion, l'entretien des services communs existants ou à créer ainsi qu'à l'établissement, la gestion et l'entretien des parties, existantes ou à créer, destinées à l'usage commun des propriétaires de biens provenant de la société ou des locataires de biens restant propriété de ladite société et sis dans la même localité, sans qu'il soit pour cela nécessaire qu'ils fassent partie de la même cité, tels que parcs, piétonniers, plantations, pelouses, voiries, immeubles sociaux, antennes ou réseaux de distribution de T.V. et de radio, etc... etc...

Cette énumération est purement exemplative.

La part proportionnelle dont il est question au précédent aliéa sera payée par les acquéreurs au vendeur dans un délai d'un mois après y avoir été invités.

Si l'invitation à payer est restée plus d'un mois sans suite, le montant dû peut, après mise en demeure signifiée par lettre recommandée, être majoré de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire, et ce, sans préjudice d'autres frais de poursuite.

En garantie du paiement régulier de leur part proportionnelle, les acquéreurs consigneront en outre, entre les mains du vendeur, au moment de la passation de l'acte authentique, une somme de 2.500 F, non rémunératoire d'intérêts. Cette somme peut, suivant la hausse de l'indice des prix à la consommation du Royaume, être portée à un montant correspondant à la quote-part annuelle proportionnelle à payer par l'acquéreur.

En outre, en cas de vente ultérieure pour quelque raison que ce soit, cette somme de 2.500 F (éventuellement majorée comme dit ci-dessus) restera déposée sans intérêt chez le vendeur au nom du nouvel acquéreur, et cela en vertu de la substitution, mais ce dernier remboursera ce montant à l'acquéreur précédent. La même règle sera appliquée « mutatis mutandis » pour tous les transferts ultérieurs de la propriété du bien.

Article 26.

Dans le cas où, lors de la passation de l'acte authentique de vente, les travaux d'aménagement du quartier ou l'immeuble est situé, ne seraient pas terminés et que, du fait de la répartition des frais à résulter de leur achèvement, le coût réel du bien vendu dépasserait le prix de vente initialement fixé, les acquéreurs seront tenus de payer un supplément proportionnel dont le montant sera versé à la première réquisition du vendeur.

Article 27.

Toutes les dispositions du présent cahier des charges sont applicables à toutes les ventes réalisées par la Société Nationale du Logement ou par ses sociétés agréées pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les conditions spéciales de l'acte authentique de vente.

Un exemplaire du présent cahier général des charges sera remis après lecture aux acquéreurs lors de la passation de l'acte de vente et il sera mentionné dans l'acte authentique de vente que le cahier général des charges, qui en fait partie intégrante, est :

- ou bien classé parmi les minutes du notaire à
enregistré sous le n° et inscrit au bureau des hypothèques de volume
....., p.;
- ou bien annexé à l'acte dont il fait partie intégrante, relatif à la vente par le même vendeur du bien (maison
.....), sis et qui a été passé le devant le notaire
..... à enregistré sous le n° à
..... et inscrit au bureau des hypothèques à sous
le n° volume p.

••

Si ce n'est pas le cas, le présent cahier des charges sera signé « ne varietur » par les parties et le notaire instrumentant, pour demeurer annexé à et faire partie intégrante de l'acte passé devant le notaire à