

Conditions spéciales de vente (SDRB)



CONDITIONS D'ACCÈS

La Société (l'acquéreur) s'engage à respecter elle-même (lui-même) et/ou à faire respecter par ses acquéreurs ou locataires les "conditions d'accès" qui sont imposées à la SDRB par le chapitre II de l'arrêté du Gouvernement du 10 juin 1999, intégralement transcrit ci-dessous (les montants en euros ont été rajoutés par la SDRB, ainsi que le texte entre []).

Il est toutefois précisé que, contrairement à ce qui est prévu aux articles 4, § 1^{er}, al. 2, et 9, § 2, al. 1^{er}, constitue une condition essentielle de la vente la remise, dans les 30 jours de la signature du compromis, d'une copie de l'avertissement-extrait de rôle portant sur les revenus de l'avant-dernière année précédant l'année de l'acquisition ainsi que d'une attestation de l'enregistrement confirmant que l'acquéreur ne dispose pas de biens immobiliers dont le revenu cadastral est supérieur à 743,68 € (30.000 BEF).

Les logements vendus par la SDRB le sont à un prix inférieur à leur prix de revient, parce qu'ils bénéficient d'une subvention financée par la Région de Bruxelles-Capitale. Cette subvention, équivalente à 30 % du prix de vente subventionné, devra être remboursée à la Région en cas de non-respect des conditions d'accès.

CHAPITRE II. - Conditions d'accès

Conditions à remplir par les acquéreurs "investisseurs"

Art. 3 Si la SDRB vend des logements à des acquéreurs "investisseurs", elle est tenue d'exiger de ces acquéreurs qu'ils prennent l'engagement de faire respecter pendant un délai de 10 ans par leurs propres acquéreurs ou locataires les conditions énoncées respectivement aux articles 4 et 6 ci-après. Pendant le même délai de 10 ans, la SDRB doit exiger des acquéreurs "investisseurs" qu'ils s'engagent à respecter les conditions suivantes :

- 1^o les acquéreurs ne pourront revendre le(s) logement(s) précité(s) à un prix supérieur au prix consenti par la SDRB, conformément à l'article 2, alinéa 1 ou 2 [c'est-à-dire, en principe, 867,63 € (35.000 BEF) /m²], majoré des intérêts au taux légal calculés depuis la date du premier acte authentique de vente jusqu'au nouvel acte;
- 2^o les acquéreurs ne pourront exiger de leurs locataires un loyer (charges non comprises) qui dépasse un revenu annuel de 6,5% indexé à partir de la date du premier acte authentique de vente et calculé sur le prix de vente subsidié (frais d'acte, T.V.A. et enregistrement inclus) du logement concerné.

Conditions à remplir par les acquéreurs "occupants"

Art. 4 § 1^o La SDRB ne peut vendre un logement qu'aux acquéreurs qui certifieront sur l'honneur remplir intégralement les conditions reprises ci-dessous et qui en apporteront les preuves justificatives nécessaires.

La remise d'une attestation de l'enregistrement et d'une copie d'un avertissement-extrait de rôle conformes respectivement aux points 1^o, 2^o et 3^o ci-dessous au plus tard le jour de l'acte authentique constitue une condition suspensive de la vente.

Ne peuvent acquérir un logement que les acquéreurs occupants qui :

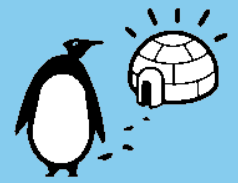
- 1^o ne disposent pas, à la date de l'achat, de biens immobiliers en Belgique dont le revenu global non indexé est supérieur à 743,68 € (30.000 BEF);
- 2^o sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;
- 3^o n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année précédant l'année de l'acquisition d'un revenu net imposable supérieur à 37.184,03 € (1.500.000 BEF), majoré de 3.470,51 € (140.000 BEF) pour la première personne à charge et de 1.735,25 € (70.000 BEF) pour chaque personne à charge à partir de la deuxième; ces montants sont indexés sur base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre 1990;
- 4^o s'engagent à fixer leur domicile légal dans les lieux achetés dans les six mois de l'acte d'acquisition et à y résider durant un délai de 10 ans après cet acte, ou à les revendre selon les modalités fixées au point 5^o du présent article;
- 5^o s'engagent, en cas de revente du bien durant le délai de 10 ans, à l'offrir par priorité à la SDRB qui aura pendant 60 jours ouvrables la faculté de l'acquérir moyennant le prix de vente subsidié (frais d'acte, T.V.A. et enregistrement inclus), majoré des intérêts légaux, et, si la SDRB ne fait pas usage de cette faculté, à le revendre, au prix prévu par l'article 3, alinéa 2, 1^o, à un acquéreur investisseur ou occupant dans les conditions des articles 3 et 4;

Art. 4 § 2 Avant l'expiration du délai de 10 ans, la SDRB pourra autoriser les acquéreurs occupants qui en font la demande écrite et motivée à louer le logement acquis moyennant les mêmes conditions que celles indiquées à l'article 3, alinéa 2, 2^o, et à l'article 6.

Art. 4 § 3 À défaut pour la SDRB d'avoir trouvé des acquéreurs en nombre suffisant dans les six mois qui suivent la date du constat de fermeture du gros oeuvre, le revenu visé au § 1^{er}, 3^o alinéa, peut être majoré de 2.478,94 € (100.000 BEF) par le Gouvernement sur proposition spécialement motivée du conseil d'administration de la SDRB. Au terme d'une nouvelle période de 3 mois et toujours à défaut d'avoir trouvé les candidats en nombre suffisant, une nouvelle majoration de 1.239,47 € (50.000 BEF) pourra être autorisée par le Gouvernement sur proposition spécialement motivée du conseil d'administration de la SDRB. Cette majoration peut être renouvelée suivant les mêmes modalités, jusqu'à épuisement du stock de logements.

Art. 4 § 4 Pour autant que le § 3 précédent ne soit pas d'application, le conseil d'administration de la SDRB peut octroyer une dérogation quant à une seule des conditions figurant ci-dessus au § 1^{er}, 1^o et 3^o, pour une partie des logements d'un projet ne dépassant pas 10 % de l'ensemble de ceux-ci.





Délai de 10 ans

- Art. 5** Le délai de 10 ans mentionné aux articles 3, 4, 7, 8 et 9 prend cours au moment de la signature de l'acte authentique de vente d'un logement par la SDRB, quand il s'agit de logements terminés.
En cas de vente de logements sur plan ou en construction, le délai de 10 ans prend cours à la date de la réception provisoire des parties privatives du logement concerné (remise des clés).
En cas de revente d'un logement durant le délai de 10 ans, le nouvel acquéreur n'est tenu de respecter les conditions que durant le temps d'expiration de ce délai.

Conditions à remplir par les locataires

- Art. 6** La SDRB est tenue de louer les logements uniquement à des locataires qui certifieront sur l'honneur remplir intégralement les conditions reprises ci-dessous et qui apporteront les preuves justificatives nécessaires.
Ne peuvent louer un logement que les locataires qui :
- 1° sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;
 - 2° n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année précédant l'année du bail d'un revenu net imposable supérieur à 37.184,03 € (1.500.000 BEF) , majoré de 3.470,51 € (140.000 BEF) pour la première personne à charge et de 1.735,25 € (70.000 BEF) pour chaque personne à charge à partir de la deuxième; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre 1990;
 - 3° s'engagent à fixer leur domicile légal dans les lieux loués dans le mois de l'entrée en vigueur de leur bail et à y résider.
- Art. 7** La SDRB devra insérer dans ses contrats de vente, une clause en vertu de laquelle tout acheteur est redevable à la Région de Bruxelles-Capitale du remboursement d'une somme équivalente à 30 % du prix payé à la SDRB, augmenté du taux légal, calculé depuis la passation de l'acte authentique d'achat et représentant la quote-part de subside affecté à son logement, au cas où, avant l'expiration du délai de 10 ans;
- 1° il vend ce(s) logement(s) à des acquéreurs qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article 4 ou le(s) loue à des locataires qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article 6;
 - 2° il ne respecte pas les conditions de prix de vente ou de location prévues à l'article 3, 3° alinéa.
- Art. 8** Durant le délai de 10 ans, les conditions énoncées au présent chapitre II devront, selon le cas, figurer dans les compromis de vente, les actes authentiques ou les contrats de location. Ces mêmes documents mentionnent que c'est la Région de Bruxelles-Capitale qui finance le subside sur le prix d'achat des logements.

Contrôle du respect des conditions d'accès

La SDRB doit exiger de ses acquéreurs qu'ils s'engagent à respecter contractuellement les conditions suivantes :

- Art. 9 § 1** En cas de revente
Tout acquéreur est tenu d'inviter son notaire à notifier à la SDRB un projet d'acte de vente d'un logement subsidié qui interviendrait avant la fin du délai de 10 ans prédéfini.
- Art. 9 § 2** Dans le chef de l'acquéreur/occupant
Au plus tard à la signature de l'acte de vente, l'acquéreur/occupant est tenu de remettre à la SDRB une copie de son avertissement-extrait de rôle et une attestation de l'enregistrement.
L'acquéreur/occupant est tenu de remettre à la SDRB un certificat de domiciliation dans les 6 mois du point de départ du délai de 10 ans précité ou dans les 6 mois du nouvel acte authentique, en cas de revente. Cette obligation se renouvelle d'année en année, à la demande de la SDRB.
L'acquéreur/occupant qui aura obtenu l'accord de la SDRB pour louer son logement conformément à l'article 4, § 2 est tenu de se conformer aux obligations énoncées au § 3.
- Art. 9 § 3** Dans le chef de l'acquéreur/investisseur
L'acquéreur/investisseur est tenu d'exiger de son preneur une copie de l'avertissement-extrait de rôle de ce dernier pour le jour de la signature du bail. Il est tenu d'envoyer à la SDRB ce document ainsi qu'une copie du bail dans le mois de la signature. L'acquéreur/investisseur est tenu d'exiger de son preneur que celui-ci transmette à la SDRB un certificat de domiciliation dans le mois de la prise de cours du bail. Cette obligation se renouvellera annuellement "à la demande de la SDRB".
L'acquéreur/investisseur est averti que la SDRB se réserve le droit de vérifier directement auprès des locataires le respect du loyer maximum autorisé.