« BOISCHAMP »

REGLEMENT DE VENTE

ADOPTE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EN DATE DU

20 OCTOBRE 2026

TABLE DES MATIERES

A. PREAMBULE 4

B. LEXIQUE 5

C. REGLEMENT DE VENTE 6

1. CONDITIONS D'ACCESSION 6

1.1. Biens de catégorie « Coup de pouce » – « CDP » 6

1.2. Biens de catégorie « Prix du marché » – « PDM » 8

2. DISPOSITIONS GENERALES 8

2.1. Destination des biens 8

2.2. Etat – Garantie 8

2.3. Prescriptions urbanistiques et servitudes 8

2.4. Acquisition en couple 9

3. DISPOSITIONS OBLIGATOIRES POUR LES ACQUEREURS DES LOGEMENTS CDP 9

3.1. Obligations 9

3.1.1. Obligation d'occupation personnelle des logements 9

3.1.2. Obligation liée au critère de résidence 10

3.1.3. Condition de patrimoine immobilier 10

3.1.4. Condition d'ordre financier 10

3.1.5. Obligation en cas de décès 10

3.1.6. Clause de non aliénation et de non location 11

3.2. Droit de préemption et mise en œuvre de ce dernier 11

3.2.1. Principe 11

3.2.2. Mise en œuvre 11

3.3. Garantie 13

4. MANQUEMENTS ET SANCTIONS 13

4.1. Sanction en cas de non-respect du critère de propriété 13

4.2. Sanction en cas de méconnaissance du droit de préemption de l'APIBW 14

4.3. Sanction en cas de manquement au Règlement de vente 15

4.3.1. Récapitulatif des sanctions 15

4.3.2. Charge de la preuve 18

5. PROCEDURE DE CANDIDATURE 18

5.1. Introduction du dossier 18
5.2. Ordre de priorité 21
6. LA PROTECTION DES DONNEES 23
6.1. Données à caractère personnel collectées 23
6.2. Comment l'APIBW utilise les données à caractère personnel 23
6.3. Données à caractère personnel que l'APIBW partage 24
7. DISPOSITIONS FINALES 24
D. INVENTAIRE ANNEXES 25

A. PREAMBULE

Le Brabant wallon connaît une pression foncière particulièrement importante, générée par une forte demande (notamment due à sa proximité avec la capitale) conjuguée à une diminution progressive des terrains disponibles.

Au-delà de la simple accession au logement (souvent envisagée par le biais de la location), de nombreuses difficultés sont rencontrées par les ménages : la plupart des prix de l'immobilier dans la Province (terrains et/ou bâtiments) sont en effet supérieurs aux capacités d'emprunt des ménages à revenus modérés.

Ces derniers sont progressivement contraints de s'éloigner de la Province pour trouver des logements à des prix plus accessibles ailleurs. Sans intervention des autorités publiques, la mixité sociale pourrait, à moyen terme, être mise en péril au sein du territoire de la Province du Brabant wallon.

L'APIBW a pour objectif de réguler la pression foncière et immobilière dans la Province du Brabant wallon, notamment par la mise sur le marché de logements à des prix inférieurs à ceux du marché, destinés à certaines catégories de personnes moyennant le respect de conditions déterminées.

Ces logements sont destinés à des ménages dont les revenus ne leur permettent pas (ou difficilement) d'accéder à la propriété aux conditions du marché. Par son action, l'APIBW vise plus particulièrement les jeunes ménages qui ont des attaches dans la Province et qui, tout en se situant dans des tranches de revenus supérieures à celles permettant d'accéder au logement social ou moyen, sont cependant confrontés à des difficultés d'acquisition sur le marché libre de l'immobilier.

B. LEXIQUE

Dans le cadre du présent Règlement de vente, il y a lieu de comprendre des mots repris ci-dessous, les définitions qui y sont rattachées, à savoir :

CDP : le bien vendu en catégorie « **coup de pouce** » (en abrégé « **CDP** ») correspond à un bien vendu au prix du marché moins la valeur de la réduction définie par l'incitant accordé. Ce bien est soumis à conditions.

Incitant accordé : l'incitant accordé s'exprime en valeur. Il se calcule comme le produit du *pourcentage de réduction accordée* multiplié par la valeur du même bien vendu en *PDM*. Il correspond aussi à la différence entre le prix du bien vendu en *PDM* et le prix du bien en *CDP*.

Indemnité de base : ce montant correspond à l'incitant accordé (et donc au montant repris dans *l'inscription ou le mandat hypothécaire*) et est actualisé sur la base de l'indexation (indice santé).

Indemnité globale : l'*indemnité globale* est la somme de l'*indemnité de base* et de la *majoration*.

Inscription hypothécaire : elle correspond à l'*incitant accordé* sur le logement.

Majoration : elle correspond au *pourcentage de réduction* accordé (utilisé dans le calcul de *l'incitant accordé*) multiplié par la plus-value.

Manquement : le non-respect d'une ou plusieurs conditions ou obligations du présent Règlement de vente pendant *la période d'engagement* est dénommé ci-après un « *manquement* ».

PDM : le bien vendu en catégorie « **prix du marché** » (en abrégé « **PDM** ») correspond à un bien vendu à la valeur vénale. Le PDM est défini lors de la vente initiale du bien, c'est-à-dire lors de la commercialisation.

Période d'engagement : période pendant laquelle le(s) candidat(s) doi(ven)t s'engager à se domicilier dans le bien acquis et y résider au moins 25 ans. Pendant cette période, ils ne doivent notamment pas céder ou louer le bien CDP.

Plus-value : elle correspond à la différence positive entre « *la valeur de sortie* » et le prix en catégorie « *PDM* » lors de l'achat initial du bien.

Pourcentage de réduction accordé : Il s'agit d'un pourcentage de réduction qui est appliqué sur un bien au PDM.

Valeur vénale d'un bien immobilier : la valeur vénale d'un bien immobilier est le montant qui pourrait être obtenu à la date de clôture de la vente du bien lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché.

Valeur à la sortie : *valeur vénale* du bien au moment où le manquement est constaté. Elle sera, selon le cas de figure, soit estimée à dire d'experts, soit constatée par acte authentique de vente.

Lorsque la valeur de sortie du bien est estimée, elle correspondra à la moyenne entre trois estimations effectuées par trois experts immobiliers différents, à savoir deux choisis par l'APIBW, et un par l'acquéreur APIBW, mais tous les trois aux frais de l'acquéreur APIBW en défaut de respecter ses obligations contractuelles.

C. REGLEMENT DE VENTE

Le complexe immobilier « Boischamp » à Chastre comprend 95 logements (61 maisons et 34 appartements), des places de parking, des voiries et des zones de parc. Ces logements, de qualité et de finitions équivalentes, sont répartis en 2 catégories : d'une part, les logements de catégorie dite « Coup de pouce » (ci-après dénommée « CDP »), vendus à des prix inférieurs à ceux du marché et qui sont réservés aux personnes répondant aux conditions reprises dans le présent règlement. D'autre part, les logements de la catégorie dite « Prix du marché » (ci-après dénommée « PDM »), vendus au prix du marché, sans conditions particulières et donc non-soumis au présent règlement.

1. CONDITIONS D'ACCESSION

Les logements « CDP » sont destinés aux candidats-acquéreurs répondant aux critères repris ci-après.

Par le terme de « *candidat-acquéreur* », il faut entendre soit une personne isolée, soit un couple marié ou non marié de même sexe ou de sexes différents, formalisé ou non par une déclaration de cohabitation légale.

1.1. Biens de catégorie « Coup de pouce » – « CDP »

Pour prétendre à un logement de catégorie « CDP », le(s) candidat(s) acquéreur(s) doi(ven)t répondre aux critères suivants :

	Acquéreurs isolés	Acquéreurs en couple
Critère de revenus	Le(s) candidat(s) acquéreur(s) doi(ven)t être soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique, et ne pas avoir bénéficié, l'année précédant l'acquisition, d'un revenu annuel imposable globalement (tel que repris dans l'avertissement extrait de rôle) (cumulé pour les acquéreurs en couple) supérieur à **116.329,52 € *** (montant à majorer de 6.330,41 € par personne à charge).	
Critère de résidence	- **soit** être domicilié depuis au moins 3 ans dans la Province du Brabant wallon, - **soit** y avoir été domicilié pendant une durée cumulée d'au moins 10 ans.	Au moins <u>un des deux</u> membres du couple répond au critère.
Critère de propriété	Ne pas être propriétaire, titulaire de droits réels (sans préjudice de l'article 3.1.2 ci-après) ou usufruitier, tant en Belgique qu'à l'étranger :	<u>Les deux membres</u> du couple doivent chacun répondre au critère appliqué aux acquéreurs isolés.

	- de la totalité d'un autre bien immeuble ; - **ou** d'une (de) quote-part(s) d'un (d') autre(s) bien(s) immeuble(s), quote-part(s) à la(aux)quelle(s) correspond un revenu cadastral cumulé non indexé supérieur à 372,50 € à charge du candidat-acquéreur. Dans chacune de ces hypothèses, il n'est pas tenu compte des terrains non urbanisables au plan de secteur ou selon le plan communal.	

***** Le montant lié au critère de revenus a été fixé au 1er janvier 2026 et sera actualisé chaque année sur la base de l'indice santé.

Les critères de revenus et de résidence devront être remplis au moment du dépôt du dossier de candidature complet quant au fond tandis que le critère de propriété devra, quant à lui, être rempli, au plus tard, au moment de la signature de l'acte authentique.

Toutefois, dans l'hypothèse d'une vente sur plan, si le candidat-acquéreur est propriétaire de son domicile légal actuel, le critère de propriété devra être rempli :

- pour son domicile légal uniquement, au plus tard, au moment de la réception provisoire ;
- pour tous ses autres biens éventuels (hormis ceux admis par le règlement), au plus tard, au moment de la signature de l'acte authentique.

En cas de non-respect du critère de propriété, des sanctions particulières sont applicables. Elles sont énoncées et détaillées au point 4.1. du présent Règlement de vente.

Par ailleurs, pour prétendre à un logement de catégorie « CDP », le(s) candidat(s) acquéreur(s) doi(ven)t également respecter les conditions suivantes :

Condition de domiciliation	- S'engager à se domicilier dans le logement et à y résider effectivement pendant 25 ans à dater du lendemain de la signature de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte.	Les deux membres du couple s'engagent à respecter les conditions appliquées aux acquéreurs isolés.
Condition de financement	- Financer l'acquisition du bien par un emprunt d'une durée minimum de 10 ans, pour au moins 50% de sa valeur, à prouver par une inscription hypothécaire.	Les deux membres du couple s'engagent à respecter les conditions appliquées aux acquéreurs isolés.

1.2. Biens de catégorie « Prix du marché » – « PDM »

Aucune condition particulière n'est requise.

2. DISPOSITIONS GENERALES

Le bien qui sera repris dans l'acte authentique à réaliser sera vendu pour franc, quitte et libre de toutes dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

2.1. Destination des biens

Les biens mis en vente sont destinés principalement à l'habitation.

2.2. Etat – Garantie

Les biens seront vendus :

- dans l'état où ils se trouvent au moment de la réception provisoire si les biens sont vendus sur plan ou en cours de construction (loi Breyne) et dans le cas contraire, au moment de la signature de l'acte authentique ;
- sans garantie de la contenance indiquée, la différence fut-elle de plus d'un vingtième mais sauf recours contre le géomètre auteur du plan ;
- avec leurs défauts apparents ou cachés, l'APIBW déclarant ne connaître aucun vice caché ;
- sans garantie des énonciations cadastrales, des tenants et aboutissants et des mitoyennetés, ni quant à la nature du sol et du sous-sol.

2.3. Prescriptions urbanistiques et servitudes

Chaque acquéreur devra respecter les prescriptions urbanistiques imposées par les permis et autorisations.

Les biens seront vendus avec toutes les servitudes actives et passives de toutes espèces qui pourraient s'y rattacher et que l'acquéreur fera valoir ou dont il se défendra à ses frais, risques, périls et fortune sans l'intervention de la venderesse ni recours contre elle. Pour sa part, cette dernière déclare que, à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude à l'exception de ce qui serait repris à l'acte de vente et l'acte de base ou l'acte de base urbanistique.

2.4. Acquisition en couple

Lorsque les acquéreurs sont en couple, les engagements qu'ils prennent en vertu des présentes dispositions générales sont pris par chacun des deux membres du couple séparément, personnellement et solidairement.

En cas de séparation du couple dans les 5 ans suivant la date de la passation de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte, l'APIBW examinera la situation de celui qui souhaite conserver le bien et rester dans les lieux :

- si cet acquéreur initial avait pu acheter seul en catégorie « CDP » lors de l'achat du bien, il ne doit rien payer à l'APIBW au moment de la reprise du bien à son nom seul ;
- si cet acquéreur initial n'avait pas pu bénéficier d'un logement de catégorie « CDP » en achetant seul, il sera tenu au paiement de l'indemnité globale.

Toutefois, si la séparation intervient au-delà des 5 années précitées, l'acquéreur initial désireux de conserver le bien ne sera pas tenu au paiement de l'indemnité globale au moment de la reprise du bien à son nom seul et continuera de bénéficier des avantages CDP.

En tout état de cause, que ce soit en cas de séparation du couple ou de décès de l'un des deux membres du couple, celui qui reste dans le bien ou le survivant et les ayants-droits du défunt restent tenus de respecter les dispositions reprises dans le présent Règlement de vente.

3. DISPOSITIONS OBLIGATOIRES POUR LES ACQUEREURS DES LOGEMENTS CDP

La politique poursuivie par l'APIBW est de permettre à des personnes ou ménages à revenus modérés d'accéder à la propriété.

C'est pourquoi, outre les conditions décrites ci-dessus à respecter pour les acquéreurs des logements de catégorie « CDP », et afin que les biens ne soient pas détournés de leur destination sociale, les clauses écrites ci-après sont opposables aux acquéreurs, leurs héritiers, ayants-cause et ayants-droit.

Pour les obligations, garanties et sanctions qui suivent, il y a lieu d'entendre par le terme « *acquéreur* », soit une personne isolée, soit un couple marié ou non marié de même sexe ou de sexes différents, formalisé ou non par une déclaration de cohabitation légale, étant entendu que chacune des obligations, garanties et sanctions s'appliquent à chacune des personnes du couple prise séparément.

3.1. Obligations

3.1.1. Obligation d'occupation personnelle des logements

L'acquéreur s'engage à habiter lui-même le bien acquis comme résidence principale, et ce pendant une période minimum de 25 ans à dater du lendemain de la signature de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte, d'y élire domicile, et d'y loger uniquement les membres de sa famille.

3.1.2. Obligation liée au critère de résidence

Le critère de résidence impose que l'acquéreur, ou l'un des acquéreurs s'il s'agit d'un achat en couple, :

- **soit,** soit domicilié depuis au moins 3 ans dans la Province du Brabant wallon,
- **soit,** y ait été domicilié pendant une durée cumulée d'au moins 10 ans.

Dans l'hypothèse d'un achat en couple, celui qui ne répond pas au critère de rattachement au Brabant wallon ne pourra acheter qu'à concurrence d'un maximum de 50% des parts du logement « CDP ».

3.1.3. Condition de patrimoine immobilier

A la date de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur ne peut pas posséder de droits réels portant sur un autre immeuble que celui faisant l'objet de la vente, sauf s'il est nu-propriétaire d'un bien dont l'usufruitier est un parent ascendant. Lorsque l'acquisition se fait en couple, chacun des acquéreurs doit remplir cette condition.

Toutefois, dans l'hypothèse d'une vente sur plan, si l'acquéreur est propriétaire de son domicile légal actuel, le critère de propriété devra être rempli :

- pour son domicile légal uniquement, au plus tard, au moment de la réception provisoire ;
- pour tous ses autres biens éventuels (hormis ceux admis par le règlement), au plus tard, au moment de la signature de l'acte authentique.

3.1.4. Condition d'ordre financier

A la date de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur apporte la preuve par une inscription hypothécaire qu'il finance personnellement le bien (appartement/maison-parking-cave) pour au moins 50% du prix (hors tva et hors frais) par un emprunt sur une période minimum de 10 ans.

Cet emprunt devra impérativement être maintenu pendant la période minimum de 10 ans et ne pourra en aucun cas faire l'objet d'un remboursement anticipé, même partiel.

3.1.5. Obligation en cas de décès

En cas de décès de l'acquéreur (si l'achat s'est fait seul) ou de l'acquéreur survivant (si l'achat s'est fait en couple) lorsque le conjoint de ce dernier est décédé précédemment, les héritiers, ayants-cause et ayants-droits seront tenus au paiement du montant de l'indemnité globale.

3.1.6. Clause de non aliénation et de non location

Durant un délai de 25 ans, prenant cours le jour suivant la date de la passation de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte, l'acquéreur s'engage à ne pas céder à titre onéreux ou à titre gratuit et à ne pas louer, en tout ou en partie, le bien vendu, le grever de droits réels ou le mettre d'une quelconque façon à la disposition de tiers, qu'ils soient ou non membres de sa famille ou parents, sans l'autorisation préalable expresse et écrite de l'APIBW.

Il lui est interdit, pendant la même période, d'hypothéquer le bien, si ce n'est avec l'accord préalable écrit de l'APIBW. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux hypothèques prises en garantie des prêts ou ouvertures de crédits lors de la passation de l'acte de vente et destinées exclusivement au financement de l'achat du bien.

3.2. Droit de préemption et mise en œuvre de ce dernier

3.2.1. Principe

L'APIBW pourra, en tout temps, et sans préjudice des 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, de sorte que chaque propriétaire (candidat APIBW) reste tenu par le droit de préemption.

3.2.2. Mise en œuvre

Ce droit de préemption est réservé à l'APIBW ou à ses ayants-droits.

L'exercice de ce droit devra se faire de la manière suivante :

Le propriétaire ne peut **vendre le bien de gré à gré** à une personne autre que l'APIBW qu'après avoir mis celle-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, le notaire du vendeur notifiera par lettre recommandée à l'APIBW le contenu du compromis établi sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente.

Si l'APIBW accepte l'offre, elle doit notifier par lettre recommandée son acceptation au notaire dans le mois de la notification visée ci-avant, auquel cas, conformément à l'article 1583 de l'ancien Code civil, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation de l'APIBW est arrivée à la connaissance du propriétaire.

Nonobstant toute stipulation contraire, l'APIBW doit disposer d'un délai d'un mois à partir de la notification de son acceptation pour régler le prix.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie ensuite par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord préalable et écrit de l'APIBW.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que l'APIBW est tenu de notifier à celle-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement de l'acte de vente.

En cas de **vente publique**, l'officier instrumentant est tenu de notifier par pli recommandé à l'APIBW le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins 15 jours à l'avance.

- Si la vente publique est judiciaire ou amiable à forme judiciaire ou volontaire sans faculté de surenchère, l'officier instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si l'APIBW ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. Si l'APIBW acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. Si l'APIBW refuse, se tait ou est absente, la vente se poursuit au profit du dernier enchérisseur. Si l'APIBW tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de non exercice du droit de préemption.
  Si l'APIBW n'a pas, dans un délai de 10 jours, à dater de l'adjudication sous condition suspensive, notifié son acquiescement au notaire ou donné son acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication au tiers est définitive.

- Si la vente publique volontaire prévoit une faculté de surenchère, l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander à l'APIBW si elle exerce son droit de préemption :
  - s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera par lettre recommandée le montant de la dernière offre à l'APIBW en lui demandant si elle désire exercer son droit de préemption. Si l'APIBW n'a pas, dans un délai de 10 jours à dater de la réception de la notification faite par le notaire, notifié son acquiescement au notaire par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste ou donné cet acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication au tiers est définitive ;
  - s'il y a surenchère, l'exploit en sera dénoncé à l'APIBW comme à l'adjudicataire.
    En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite à l'APIBW huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement à l'APIBW à la séance de surenchère.

- En cas de vente publique Biddit, l'officier instrumentant notifie au moins quinze jours à l'avance, le jour de début et de clôture des enchères.
  Pour autant que l'APIBW n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, l'officier instrumentant procède à l'adjudication sous condition suspensive du non exercice de ce droit.
  Dans ce cas, l'APIBW dispose d'un délai de dix jours à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication faite par l'officier instrumentant pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur par acte de l'officier instrumentant.

L'extrait contient le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom de l'officier instrumentant qui l'a reçue.

En cas de vente faite en méconnaissance du droit de préemption de l'APIBW, des sanctions particulières sont applicables. Elles sont énoncées et détaillées au point 4.2. du présent Règlement de vente.

3.3. Garantie

Lors de la vente d'un bien de catégorie « CDP », une inscription hypothécaire sera prise au profit de l'APIBW pour un montant de 25% du prix en catégorie « PDM » (appartement/maison – hors frais), à titre de pénalité en cas de manquement.

Cette inscription pourra être levée au terme des 25 ans suivant la signature de l'acte authentique de vente ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte.

Si l'exigence de cette inscription prise en faveur de l'APIBW devait être un obstacle à l'obtention par l'acquéreur d'un crédit hypothécaire auprès d'une banque, l'APIBW pourra, uniquement après demande écrite formulée par l'acquéreur et la preuve du refus de la banque, opter pour un mandat hypothécaire irrévocable du seul montant de la pénalité. Dans sa demande écrite, ainsi que dans tout acte qui suivra, l'acquéreur devra s'engager à ce que le mandat permette d'obtenir un rang juste après l'inscription prise par la banque. Cependant, si l'acquéreur a consenti également à ladite banque un mandat hypothécaire pour garantir le remboursement de son crédit, l'APIBW s'engagera à ne pas transformer son mandat en hypothèque sans en informer au préalable la banque susmentionnée. A compter de cette information (date du cachet de la poste faisant foi), la banque dispose d'un délai de 30 jours pour prendre position :

- soit elle décide de convertir son mandat : dans ce cas, elle en informe l'APIBW par écrit dans le délai de 30 jours précité et elle dispose de 30 jours à dater de sa réponse (date du cachet de la poste faisant foi) pour opérer la conversion ;
- soit elle renonce à convertir son mandat, elle ne répond pas à l'APIBW dans le délai de 30 jours précité ou elle ne convertit pas son mandat dans les 30 jours précités : dans ce cas, l'APIBW prendra rang juste après l'inscription de la banque et le mandat de la banque éventuellement converti ultérieurement prendra place au rang suivant.

4. MANQUEMENTS ET SANCTIONS

4.1. Sanction en cas de non-respect du critère de propriété

Tableau récapitulatif des sanctions applicables en cas de non-respect du critère de propriété

	Moment de vente du bien déjà en propriété	Sanction si pas vendu au plus tard au moment convenu
J'achète un bien APIBW sur plan et je suis propriétaire de mon domicile légal	A la signature de l'acte authentique si les travaux sont déjà terminés à cette date	Pas de signature de l'acte authentique + APIBW et Promoteur conservent l'acompte de 10% versé à la signature du compromis
	A la réception provisoire des travaux si ceux-ci sont achevés après la signature de l'acte authentique	Paiement de l'indemnité globale. Cette somme à verser devra être augmentée de 5% du montant de base.
J'achète un bien APIBW sur plan et je suis propriétaire de tout autre bien (hormis ceux admis par le règlement)	A la signature de l'acte authentique	Pas de signature de l'acte authentique + APIBW et Promoteur conservent l'acompte de 5% versé à la signature du compromis
J'achète un bien APIBW déjà construit (hors Loi Breyne)	A la signature de l'acte authentique	Pas de signature de l'acte authentique + APIBW et Promoteur conservent l'acompte de 10% versé à la signature du compromis

4.2. Sanction en cas de méconnaissance du droit de préemption de l'APIBW

En cas de vente faite en méconnaissance du droit de préemption de l'APIBW, celle-ci peut exiger soit d'être subrogée à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur le versement d'une indemnité correspondant à 10% du prix de vente[1], sans préjudice à l'indemnité stipulée au point 4.3. du présent Règlement.

a) Dans le premier cas, l'action doit être intentée à la fois contre le vendeur et l'acquéreur, et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais de l'acte. Il n'est tenu que des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

L'action en subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent :

- en cas de vente publique : par 3 mois à dater de l'adjudication ;

[1] Le prix de vente retenu pour fixer l'indemnité de 10% est le prix de vente le plus élevé (donc, soit celui de la vente initiale avec l'APIBW, soit celui des ventes suivantes).

- en cas de vente de gré à gré :
    - par 3 mois à dater de la notification de cette vente à l'APIBW, si une telle notification a eu lieu ;
    - par 2 ans à dater de la transcription de l'acte de vente, si une telle notification n'a pas eu lieu.

En accueillant la demande de subrogation, le juge renvoie les parties pour la passation de l'acte devant le notaire choisi par elles ou devant un notaire nommé d'office par le juge, si les parties ne s'accordent pas sur le choix. Les frais de l'acte sont à charge du subrogé.
Toute décision rendue sur une action en subrogation sera inscrite à la suite de l'inscription prévue ci-avant.

b) Dans le deuxième cas, si la vente est intervenue dans un délai de 25 ans à dater de la passation de l'acte authentique initial ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte, le vendeur sera tenu de verser à l'APIBW, outre l'indemnité correspondant à 10% du prix de vente précitée, le montant de l'indemnité globale.

4.3. Sanction en cas de manquement au Règlement de vente

4.3.1. Récapitulatif des sanctions

Pour rappel, en acquérant un bien de la catégorie CDP, les acquéreurs APIBW s'engagent à respecter le présent Règlement de vente pendant une période de 25 ans, prenant cours le jour suivant la date de la passation de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte. Il s'agit de la période d'engagement.

Si un acquéreur devait toutefois vendre son bien, le mettre en location, en tout ou en partie, ou s'il venait à ne plus respecter l'une des conditions/obligations prévues par le présent Règlement de vente, il est tenu d'en informer préalablement l'APIBW par courrier recommandé.

Le non-respect d'une ou plusieurs conditions/obligations du présent Règlement de vente pendant la période d'engagement de l'acquéreur APIBW est dénommé ci-après un « manquement ». A titre non exhaustif, et sans préjudice de cas exceptionnels ou particuliers, un manquement sera constaté dans les quatre cas de figures génériques suivants :

(i) Lorsque l'acquéreur informera spontanément l'APIBW de la vente de son bien ou qu'il n'y a plus son domicile ;

(ii) Lorsque l'acquéreur n'informe pas spontanément l'APIBW de la vente de son bien, mais que l'Etude notariale de l'acquéreur contactera l'APIBW afin de lui notifier son droit de préemption ainsi que des levées de l'hypothèque et ou du mandat hypothécaire et qu'à cette occasion l'APIBW soit informée de la vente prochaine du bien ;

(iii) Lorsqu'à la réception de la composition de ménage, l'APIBW constatera que l'acquéreur n'y a plus son domicile et/ou que le bien est loué à un tiers ;

(iv) Lorsque l'acquéreur décidera d'anticiper (le risque d') un éventuel manquement et prendra l'initiative de s'acquitter spontanément envers l'APIBW de l'indemnité de base actualisée ou, au cas où la majoration est également due, de l'indemnité globale.

En cas de manquement, l'acquéreur APIBW ayant acquis un bien CDP, devra payer l'indemnité globale, composée de l'indemnité de base et de la majoration.

Toutefois, le montant de l'indemnité de base et celui de la majoration sont soumis à un mécanisme de dégressivité sur la période totale d'engagement de vingt-cinq (25) années.

La réduction est ainsi fixée à quatre pourcents (4 %) par année complète (date anniversaire de la date de la signature de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte).

Bien que la dégressivité s'applique dès la première année, **l'acquéreur APIBW ne peut effectivement bénéficier du remboursement lié à cette réduction qu'à partir de la sixième (6ème) année**. Le montant initial demeure donc inchangé durant les cinq (5) premières années accomplies.

En d'autres termes, l'acquéreur APIBW doit impérativement occuper son logement pendant au moins cinq (5) années complètes (prenant cours le jour suivant la date de la passation de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte) avant de pouvoir profiter des effets du mécanisme de dégressivité.

Les sanctions suivantes seront donc appliquées aux acquéreurs défaillants :

Tableau récapitulatif des sanctions applicables en cas de manquements			
	Manquement AVANT l'expiration du délai minimal (25 ans)		**Manquement APRES l'expiration du délai minimal (25 ans)**
L'acquéreur APIBW sera redevable de :	**Manquement pendant les 5 premières années accomplies**	**Manquement à partir de la 6ème année**	
	L'indemnité de base (correspond à l'incitant accordé (et donc au montant repris dans l'inscription ou le mandat hypothécaire), actualisé sur la base de l'indexation (indice santé))	L'indemnité de base réduite à concurrence de 4% par année accomplie	NA
	La majoration (correspond au pourcentage de réduction accordé (utilisé dans le calcul de l'incitant accordé) multiplié par la plus-value*)	La majoration réduite à concurrence de 4% par année accomplie	NA

* La plus-value correspond à la différence positive entre « la valeur de sortie » et le prix « PDM » lors de l'achat initial du bien.

La valeur de sortie correspond à la valeur vénale du bien au moment où le manquement est constaté. Elle sera, selon le cas de figure, soit estimée à dire d'experts, soit constatée par acte authentique de vente.

Lorsque cette valeur est estimée, elle correspondra à la moyenne entre trois estimations effectuées par trois experts immobiliers différents, à savoir deux choisis par l'APIBW, et un par l'acquéreur APIBW, mais tous les trois aux frais de l'acquéreur APIBW en défaut de respecter ses obligations contractuelles

Exemple chiffré :

Une maison vaut, en PDM, 100.000,00 € et, en CDP, 75.000,00 €.
La réduction accordée dans cet exemple est donc de 25%.
L'acquéreur APIBW souhaite revendre son bien. Selon l'année de la revente, il sera tenu à des montants différents :

- *S'il revend pendant les 5 premières années accomplies, il sera tenu au remboursement de l'intégralité de l'indemnité de base (soit les 25% de réduction accordés) ainsi qu'à l'intégralité de la majoration (soit 25% de la plus-value réalisée sur le bien) ;*
  - *Dans l'exemple donc, si la maison vaut 110.000,00 € au moment de la revente, il remboursera 25.000,00 € + indexation (à titre d'indemnité de base indexée) ainsi que 2.500,00 € (à titre de majoration, soit 25% de la plus-value réalisée sur le bien) ;*
- *S'il quitte dans le courant de la 11ème année (soit au bout de 10 années accomplies), les sommes à rembourser seront diminuées de 40% (soit 4% par année accomplie) ;*
  - *Dans l'exemple donc, si la maison vaut 150.000,00 € au moment de la revente, il remboursera 25.000,00 € + indexation, diminuée de 40% (à titre d'indemnité de base) ainsi que 7.500,00 € (à titre de majoration, soit 25% de la plus-value réalisée sur le bien diminuée de 40%) ;*

	Manquement AVANT l'expiration du délai minimal (25 ans)		***Manquement APRES l'expiration du délai minimal (25 ans)***
L'acquéreur APIBW sera redevable de :	***Manquement pendant les 5 premières années accomplies***	***Manquement dans le courant de la 11ème année (donc 10 années accomplies)***	
	Indemnité de base : *25.000,00 € + indexation*	*L'indemnité de base :* *(25.000,00 € + indexation) – 40%*	*NA*
	La majoration *2.500,00 €* *étant 25% * (110.000,00 € - 100.000,00 €)*	*La majoration :* *7.500,00 €* *étant [25% * (150.000,00 € - 100.000,00 €)] – 40%*	*NA*

4.3.2. Charge de la preuve

Afin de démontrer le respect de leurs obligations (1) d'une part, d'habiter eux-mêmes le bien acquis comme résidence principale et ce pendant une période de minimum de 25 ans, d'y élire domicile, et d'y loger uniquement les membres de leur famille, (2) d'autre part, de ne pas aliéner ni louer le bien en cause sans en informer préalablement l'APIBW, et (3) enfin de financier l'achat par un crédit hypothécaire de 50% au moins du prix de vente (hors tva et hors frais) sur une période minimum de 10 ans, les acquéreurs s'engagent à envoyer à l'APIBW, par courrier recommandé ou par courriel, à chaque anniversaire de la vente (à dater du lendemain de la signature de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte), et pendant les 25 années qui suivent la passation de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte :

- un certificat de résidence **et** une composition de ménage délivrés par la Commune et datant de trois mois maximum précédant la date d'envoi (annexe 2) ;
- l'avertissement extrait de rôle de l'année en cours émis pour la perception du précompte immobilier (annexe 6) ;
- une attestation de l'organisme créditeur/bancaire datant de trois mois maximum précédant la date d'envoi confirmant que le crédit est toujours en cours.

A défaut pour les acquéreurs de s'exécuter spontanément dans le délai indiqué, l'APIBW adressera un courrier de rappel, suivi d'un courrier de mise en demeure recommandé si ce courrier de rappel est resté sans suite utile endéans les 15 jours calendrier.

Si l'acquéreur demeure toujours en défaut de s'exécuter dans les 15 jours calendrier qui suivent le courrier de mise en demeure, il sera redevable envers l'APIBW d'une indemnité forfaitaire de 1.000,00 EUR.

Cette indemnité pourra être réclamée chaque année et pour toutes les années pendant lesquelles l'acquéreur resterait en défaut de s'exécuter.

Si au terme d'un délai de trois mois à dater du courrier de mise en demeure de l'APIBW, l'acquéreur demeure toujours en défaut de s'exécuter, l'APIBW pourra demander, outre le paiement de l'indemnité de 1.000,00 € ci-avant détaillée, le paiement de l'indemnité globale.

5. PROCEDURE DE CANDIDATURE

5.1. Introduction du dossier

L'introduction d'une candidature emporte acceptation de toutes les dispositions et prescriptions applicables aux ventes.

Toute personne désireuse de poser sa candidature introduira un dossier auprès de l'APIBW par **dépôt contre récépissé** à l'adresse suivante :

APIBW
Parc des Collines - Bâtiment Copernic
Place du Brabant wallon 3
(anciennement : avenue Einstein 4)
1300 Wavre

Heures d'ouverture de nos bureaux :
de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 16h00

OU par **courrier recommandé** à l'adresse suivante :

APIBW
Parc des Collines - Bâtiment Archimède
Place du Brabant wallon 1
(anciennement : avenue Einstein 2)
1300 Wavre

Tout autre moyen utilisé ou tout autre destinataire désigné en vue de l'introduction du dossier est nul et ne sera pas pris en compte dans le classement.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que tous les dossiers envoyés par courrier recommandé :

- pendant la période des ventes seront traités chaque jour, dans un ordre aléatoire, après avoir traité les dossiers déposés contre récépissé au siège de l'APIBW ;

- dans un délai de trois jours (cachet de la poste faisant foi) avant la date d'ouverture des ventes seront traités uniquement le premier jour de l'ouverture des ventes, dans un ordre aléatoire, en même temps que les courriers arrivés le même jour, après avoir traité les dossiers déposés contre récépissé au siège de l'APIBW ;

- dans un délai supérieur à trois jours (cachet de la poste faisant foi) avant la date d'ouverture des ventes seront écartés d'office et ne seront donc pas traités.

Pour que le dossier soit complet[2], il doit comprendre, pour chaque candidat-acquéreur :

A. formulaire d'identification dûment complété (annexe 1 – formulaire A) ;
B. une copie *recto*/*verso* de la carte d'identité du candidat acquéreur ;
C. une copie du dernier avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physique ;
D. un certificat de composition de ménage délivré par la Commune ou obtenu via

[2] Voir annexe 1 : exemple de dossier complet

www.myminfin.be datant de maximum 3 mois[3] ;

E. un certificat de résidence délivré par la Commune ou obtenu via www.myminfin.be datant de maximum 3 mois et contenant l'historique des différentes domiciliations ;

F. Attestation sur l'honneur relative au critère de propriété ;

G. *si applicable* : une attestation émanant de la caisse d'allocations familiales reprenant les enfants bénéficiaires et datant de maximum un mois ;

H. *si applicable* : pour les personnes à mobilité réduite (PMR), la preuve du handicap doit être faite par une attestation d'une autorité administrative reconnue datant de maximum 3 mois.

Le dossier de candidature est examiné sur le fond uniquement lorsqu'il est complet sur la forme.

Un dossier est complet sur la forme lorsque toutes les pièces précitées sont fournies.

Partant, le délai requis pour la validité de certains documents est apprécié au jour de l'examen du dossier sur le fond.

Dans les quinze jours calendrier de l'introduction du dossier de candidature, l'APIBW vérifie le caractère complet du dossier tant sur le fond que sur la forme et envoie, par courrier recommandé :

- soit un accusé de réception si le dossier est complet et conforme (c'est-à-dire que tous les critères sont rencontrés) avec l'autorisation d'acquérir un bien de catégorie « CDP » ;
- soit une lettre reprenant la liste des pièces manquantes si le dossier est incomplet (dans ce cas, la date officielle de réception du dossier de candidature sera la date de réception de la dernière pièce rendant le dossier complet) ;
- soit une lettre indiquant les raisons pour lesquelles la candidature ne peut être retenue, si la candidature n'est pas conforme pour l'acquisition d'un bien de catégorie « CDP » (c'est à dire qu'un critère au moins n'est pas rencontré).

Tout candidat acquéreur qui renonce à son acquisition est invité à confirmer par écrit son désistement et à en indiquer les raisons auprès de l'APIBW.

Après un désistement, un candidat-acquéreur doit réintroduire une candidature pour être à nouveau intégré dans la liste des candidats-acquéreurs du projet concerné. La date du courrier recommandé envoyé par l'APIBW confirmant le caractère complet et conforme de l'introduction de ce nouveau dossier de candidature fixe son nouvel ordre de priorité.

[3] Voir annexe 2 : procédure pour l'obtention du certificat de résidence avec historique et du certificat de composition de ménage

5.2. Ordre de priorité

Les demandes sont traitées dans l'ordre chronologique des dépôts de dossiers de candidatures **complets**. Cela implique qu'un dossier ne pourra obtenir un numéro d'ordre de priorité qu'à compter du jour où il sera complet tant sur la forme (toutes les pièces requises sont déposées) que sur le fond (toutes les conditions exigées sont remplies et validées par l'APIBW).

Les logements de catégorie « CDP » sont proposés aux candidats-acquéreurs par l'APIBW/agence immobilière en respectant l'ordre de priorité.

L'agence immobilière contacte par téléphone les candidats-acquéreurs afin de fixer un rendez-vous :

- si le candidat-acquéreur ne répond pas à l'appel, l'agence immobilière laisse un message vocal invitant le candidat-acquéreur à la recontacter **dans les deux jours calendrier (hors dimanche et jours fériés) afin de fixer un rendez-vous dans les trois jours calendrier (hors dimanche et jours fériés) du message vocal**, à défaut de quoi l'agence immobilière en informera l'APIBW qui retirera le candidat de la liste, ce dernier perdant ainsi son ordre de priorité et devant introduire un nouveau dossier de candidature auprès de l'APIBW.

  Ce message vocal est confirmé, le jour-même, par l'agence immobilière, par courrier électronique et/ou par sms envoyé au candidat-acquéreur ;

  Si, au terme des deux jours calendrier (hors dimanche et jours fériés), le candidat-acquéreur n'a pas rappelé l'agence, celle-ci :

  - adressera sans délai un email au candidat-acquéreur pour l'informer de ce qu'elle prévient l'APIBW de ce manquement ;
  - informera l'APIBW immédiatement à l'échéance de ces deux jours, et ce afin que l'APIBW puisse envoyer le courrier de retrait de la liste au candidat-acquéreur ;
  - sera autorisée à traiter avec le candidat-acquéreur suivant repris sur la liste de priorité à partir du moment où elle a notifié le manquement à l'APIBW ;

- si le candidat-acquéreur répond à l'appel, un rendez-vous est fixé **dans les 3 jours calendrier (hors dimanche et jours fériés)** de cet appel et l'agence immobilière confirme ledit rendez-vous par courrier électronique et/ou sms envoyé au candidat-acquéreur.

Dans les deux cas, lorsqu'un rendez-vous a été fixé et que le candidat ne se présente finalement pas au rendez-vous, il pourra obtenir un deuxième rendez-vous, à la seule condition qu'il ait informé préalablement l'agence immobilière de l'annulation du rendez-vous initial au moins 12 heures avant l'heure convenue. Dans ce cas, le deuxième rendez-vous devra être fixé dans les 24 heures (hors dimanche et jours fériés) du rendez-vous initial et l'agence immobilière confirmera ledit rendez-vous par courrier électronique et/ou sms envoyé au candidat-acquéreur.

A défaut pour le candidat-acquéreur de prévenir l'agence immobilière de l'annulation du 1er rendez-vous, ou de respecter le délai minimum de 12 heures ou encore de se présenter au deuxième rendez-vous, l'agence immobilière adressera un email au candidat-acquéreur pour l'informer de ce qu'elle prévient l'APIBW de ce manquement et elle en informera immédiatement l'APIBW qui retirera le

candidat-acquéreur de la liste, ce dernier perdant ainsi son ordre de priorité et devant introduire un nouveau dossier de candidature auprès de l'APIBW.

A l'issue de sa rencontre avec l'agence immobilière, le candidat-acquéreur devra prendre position :

- soit il n'est pas intéressé : dans ce cas, il confirme par écrit au moyen du formulaire *ad hoc*, dans les **deux jours calendrier** de sa rencontre, son désistement et les raisons qui le justifient auprès de l'agence immobilière, qui en informe immédiatement l'APIBW. Le candidat-acquéreur est alors retiré de la liste, perd son ordre de priorité et devra réintroduire un nouveau dossier de candidature auprès de l'APIBW pour ce projet ou un autre projet éventuel ;
- soit il formule une offre signée : celle-ci doit intervenir auprès de l'agence immobilière, selon le modèle fourni par celle-ci, dans les **deux jours calendrier** de la rencontre, sous peine pour le candidat-acquéreur de perdre son ordre de priorité et de devoir introduire un nouveau dossier de candidature auprès de l'APIBW.

  Le compromis devra, quant à lui, être signé dans les 30 jours :

  - lorsqu'il s'agit d'un appartement : de l'acceptation de l'offre formulée par le candidat-acquéreur ou de la notification de la signature effective de l'acte de base relatif à l'Immeuble au sein duquel s'inscrit le Bien si ce dernier n'est pas encore établi au moment de l'offre ;
  - lorsqu'il s'agit d'une maison : de l'acceptation de l'offre formulée par le candidat-acquéreur

  En ce qui concerne la garantie à payer au moment de la signature du compromis :

  - s'il s'agit d'une vente dite Loi Breyne : elle sera de 5% du prix d'achat et devra être versée sur le compte du notaire au plus tard deux jours ouvrables après la signature du compromis ;
  - s'il s'agit d'une vente en dehors de la Loi Breyne : elle sera de 10% et devra être versée sur le compte de l'agence immobilière au plus tard le 5ème jour qui précède le jour de la signature du compromis.

A défaut de respect strict de ce qui précède, le candidat acquéreur sera redevable d'une indemnité forfaitaire de 250,00 EUR en faveur de l'APIBW et l'offre sera considérée comme nulle et non-avenue et le bien retrouvera son entière disponibilité. Dans ce cas, le candidat-acquéreur perdra son ordre de priorité et devra introduire un nouveau dossier de candidature auprès de l'APIBW.

Pour rappel, après un désistement, un candidat-acquéreur doit réintroduire une candidature pour être à nouveau intégré dans la liste des candidats-acquéreurs. La date du courrier recommandé envoyé par l'APIBW confirmant le caractère complet et conforme de l'introduction de ce nouveau dossier de candidature fixe son nouvel ordre de priorité.

Cela s'applique également au candidat-acquéreur qui a été retiré de la liste par l'APIBW.

5.3. Phasage des constructions du projet Boischamp

Le planning de construction des logements du projet Boischamp, à Chastre, a été réparti en 4 phases.

A chaque lancement d'une nouvelle phase, les candidats APIBW inscrits sur la base de données de l'APIBW seront informés de la date d'ouverture du dépôt des candidatures.

Lors de chaque nouvelle phase, l'ordre de priorité établi dans le cadre de la phase précédente sera remis à zéro, ce qui implique que, chaque candidat acquéreur désireux de déposer une candidature pour plusieurs phases, à défaut d'avoir pu obtenir le logement souhaité dans la phase précédente, sera tenu de déposer un nouveau dossier de candidature.

Le classement des candidats acquéreurs sera ainsi établi, par phase, conformément aux points 5.1 et 5.2 du présent Règlement de vente.

6. LA PROTECTION DES DONNEES

6.1. Données à caractère personnel collectées

Toutes les données fournies par un candidat le sont sur une base volontaire. L'APIBW s'appuie sur le consentement du candidat pour l'utilisation de ses données à caractère personnel.

L'APIBW utilise les données personnelles d'un candidat à des fins de marketing uniquement si ce dernier y consent expressément et après avoir obtenu son consentement. Le candidat peut toujours retirer son consentement.

L'Acquéreur est responsable de l'exactitude et de la tenue à jour des données à caractère personnel qu'il fournit. L'Acquéreur confirme qu'il est adéquatement informé concernant le traitement de ses données à caractère personnel et concernant ses droits d'accès, de rectification, à l'oubli et d'opposition.

6.2. Comment l'APIBW utilise les données à caractère personnel

L'APIBW utilise les données à caractère personnel partagée par le candidat :

- pour le tenir informé de toute nouvelle commercialisation ;
- pour répondre à toute requête qu'il pourrait faire ;
- pour évaluer et améliorer le Site Web de l'APIBW.

L'APIBW utilise les données d'un candidat pour une période de 2 ans, à partir du moment où elles sont officiellement collectées, et conserve toutes les données à caractère personnel pour une période de dix ans maximum à des fins probatoires. L'APIBW conserve les données pour une durée de 10 ans dans le cadre des candidatures. Si l'APIBW devait utiliser les données à d'autres fins, le candidat serait alors spécifiquement prévenu au moment où ses données seraient collectées.

6.3. Données à caractère personnel que l'APIBW partage

L'APIBW ne vend pas et ne divulgue pas les données à caractère personnel qu'elle collecte à des tiers, sauf tel que décrit dans cet article en matière de protection de vie privée ou tel qu'autrement expliqué au moment où les données sont collectées.

L'APIBW peut partager les données à caractère personnel d'un candidat avec des sociétés liées ou des tiers qui traitent ces données pour le compte de l'APIBW. Dès lors que ces fournisseurs de service agissent comme sous-traitants de l'APIBW dans le traitement des données, l'APIBW ne les autorise pas à utiliser ou à divulguer les données de quelque manière qu'il soit, sauf tel que spécifié dans cet article de protection de la vie privée. L'APIBW exige de ces sous-traitants qu'ils protègent adéquatement la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'ils traitent pour le compte de l'APIBW.

L'APIBW peut également divulguer les données à caractère personnel d'un candidat : (i) si elle y est contrainte par la loi ou par une procédure judiciaire, (ii) sur demande des autorités répressives ou des agents de l'Etat, ou (iii) lorsqu'elle estime la divulgation nécessaire ou appropriée pour empêcher un préjudice physique ou une perte financière, ou (iv) dans le cadre d'une enquête à propos d'une activité frauduleuse ou illégale, avérée ou suspectée.

7. DISPOSITIONS FINALES

Durant le délai de 25 ans prenant cours le jour suivant la passation de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte, les conditions énoncées au présent règlement s'appliquent à tous les propriétaires APIBW du bien, à leurs ayants-causes ou ayants-droits à quel titre que ce soit, et aux éventuels occupants.

Ces conditions et les sanctions qui sont attachées à leur non-respect seront intégralement reproduites, selon le cas, dans tous compromis, actes authentiques de vente, ou conventions d'occupation, à quel titre que ce soit.

En cas de vente publique, les conditions précitées s'appliquent également et doivent figurer dans le cahier des charges de la vente publique.

Le présent règlement a été adopté par le Conseil d'administration de l'APIBW en séance du 20 octobre 2026.

Le Conseil d'administration de l'APIBW statue en toute équité sur tous les cas non prévus au présent règlement.

D. INVENTAIRE ANNEXES

<u>Annexe 1</u> : « dossier spécimen » de candidature

1.A. Formulaire d'identification ;

1.B. Copie *recto*/*verso* de la carte d'identité du candidat acquéreur ;

1.C. Copie du dernier avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physique ;

1.D. Certificat de composition de ménage délivré par la Commune (ou obtenu via MyMinfin) datant de maximum 3 mois ;

1.E. Certificat de résidence délivré par la Commune (ou obtenu via MyMinfin) datant de maximum 3 mois et contenant l'historique des différentes domiciliations ;

1.F. Attestation sur l'honneur relative au critère de propriété

1.G. *si applicable* : attestation émanant de la caisse d'allocations familiales reprenant les enfants bénéficiaires et datant de maximum un mois ;

1.H. *si applicable* : pour les personnes à mobilité réduite (PMR), preuve du handicap doit être faite par une attestation d'une autorité administrative reconnue datant de maximum 3 mois.

<u>Annexe 2</u> : procédure pour l'obtention du certificat de résidence avec historique <u>et</u> du certificat de composition de ménage

<u>Annexe 3</u> : adresses des bureaux d'enregistrement

<u>Annexe 4</u> : procédure Myminfin – Données cadastrales du patrimoine immobilier

<u>Annexe 5</u> : procédure Myminfin – Avertissement extrait de rôle

<u>Annexe 6</u> : procédure – Précompte immobilier

1.A.

BRABANT WALLON

FORMULAIRE D'IDENTIFICATION

Nom(s) : .....

Prénom(s) : .....

Date de naissance : ..... Lieu de naissance : .....

Nationalité : .....

Etat civil : .....

Adresse : .....

Email : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de gsm : .....

Intéressé par : maison / appartement

Source de l'information : listing RF / journal / autre :

1.B.


BELGIQUE
BELGIË
BELGIEN
BELGIUM
CARTE D'IDENTITE
IDENTITEITSKAART
PERSONALAUSWEIS
IDENTITY CARD
Nom / Name
Prénoms / Given names
Specimen
Specimen
Lieu et date de naissance / Place and date of birth
Sexe / Sex
Ceoplace 01 JAN 1994
F
Nationalité
Nationality
BELGE
N° carte / Card No
000-5907007-01
Valide du - au / Valid from - until
01.10.2014 - 01.10.2024
Signature du titulaire / Holder's signature
Specimen
SPECIMEN
SPECIMEN
SPECIMEN


N° d'identification du Registre national
Identification number of the National Register
00.01.01-123.45
Lieu de délivrance / Place of issue
Belgique
Autorité / Authority
Specimen
GEMALTO/ZETES 08.10
V3.1
IDBELOOC 0700<7019<<<<<<<<<<<
9401013F1410018BELOOO101123457
SPECIMEN<<SPECIMEN<<<<<<<<<<<

1.C.

Service Public
Fédéral
FINANCES
FISCALITÉ

Exp. : Infocenter Liège
Rue de Fragnée 2 B 17 4000 Liège

[redacted]

TEST

Numéro national: [redacted]

Numéro d'article: [redacted]

page : 1 / 4

Liège, le 3 juillet 2017

Monsieur [redacted],

Ceci est votre **avertissement-extrait de rôle**[2] à l'**impôt des personnes physiques** et taxes additionnelles pour vos **revenus 2017** (exercice d'imposition 2018). Vous trouverez ci-dessous le montant que nous allons vous rembourser.

Montant en votre faveur : **€ 3.220,69**

- Date du remboursement : **29/09/2017**
- Sur le compte bancaire : **BE** [redacted]

Numéro de compte à modifier ?

Dans ce cas vous devez communiquer votre nouveau numéro de compte au plus tard le **20 août 2017**

- de préférence via **MyMinfin.be, le chemin le plus rapide et le plus facile !**
- ou par e-mail à tpcrrliege1@minfin.fed.be ou par courrier à l'infocenter Liège :
  - mentionnez votre numéro de compte.
  - signez le courrier et joignez une copie de votre carte d'identité.

Encore des dettes ouvertes ?

Dans ce cas, nous utiliserons ce montant en votre faveur pour payer ces dettes. Nous vous tiendrons au courant et nous ne vous paierons que le solde éventuel.

Conservez soigneusement **cet avertissement-extrait de rôle**. Vous devrez peut-être prouver vos revenus, par exemple, pour demander des avantages sociaux (bourses d'étude, prêts sociaux, primes de logement ...).

> Vous pouvez toujours l'imprimer via **MyMinfin.be**.

[2] Conformément à l'article 136 de l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus 1992.

1.C.

Service Public
Fédéral
FINANCES

Administration générale
de la FISCALITE

Exp.: Recette Anderlecht 1
Boulevard du Jardin Botanique 50 B 3122 1000 Bruxelles

NOM Prénom
Adresse
Code postal Ville

Avertissement-extrait de rôle
Impôt des personnes physiques et taxes additionnelles

N.N. :
N° Rép. :
page : 1 / 4

Madame, Monsieur,

Le présent avertissement-extrait de rôle vous est adressé conformément à l'article 136 de l'Arrêté royal d'exécution du Code des Impôts sur les revenus 1992.
Veuillez lire l'information importante au verso.

Année des revenus	Exercice d'imposition (EX)	Article de rôle	Commune
2014	2015		
Date d'exécutoire du rôle	**Date d'envoi**		

Le montant en votre faveur est **€ 645,09**

Ce montant vous sera, en principe, versé fin FÉVRIER 2015 sur le numéro de compte

Si vous désirez modifier ce numéro de compte,veuillez nous communiquer le nouveau numéro de compte **au plus tard pour le 20 janvier 2015:**
- soit via www.myminfin.be. Choisissez :« Accéder à myminfin après authentification (visualisez vos données personnelles) ». Dans la case « Iban », Introduisez le nouveau numéro de compte et dans la case« Bic », le code BIC de la banque. Confirmez les données introduites en cliquant sur « OK ».
- soit par lettre au bureau de recette Anderlecht1. Mentionnez votre numéro de compte (IBAN et BIC), signez votre demande et joignez-y une photocopie de votre carte d'identité. (Attention : si vous êtes marié ou en cohabitation légale, votre partenaire doit aussi signer la demande et joindre une photocopie de sa carte d'identité.)

Le délai normal de deux mois en cas de remboursement est généralement prolongé en cas de succession, indivision, procuration, cession ou si vous résidez à l'étranger et que l'Administration n'a pas connaissance d'un numéro de compte ouvert à votre nom en Belgique, etc.
Vous pouvez éviter ce retard en prenant contact dans les huit jours avec le bureau de recette Anderlecht1, qui vous précisera les documents à fournir.

L'octroi d'avantages sociaux (allocation d'études, prêt social, prime au logement, bénéfice de l'intervention majorée de l'assurance soins de santé sur la base des statuts "BIM" et "OMNIO", etc) est subordonné à des conditions de revenus.
En général, vous pouvez justifier le montant de vos revenus à l'aide de votre avertissement-extrait de rôle. Conservez donc ce document dans son intégralité. Vous pouvez également le retrouver via www.myminfin.be .

1.D.

Province du Brabant wallon
Arrondissement de Nivelles
1390 GREZ-DOICEAU
Royaume de Belgique

Composition de ménage

De
Rue du
1390 Grez-Doiceau

Belge
date adresse :

Belge
date adresse :

Fils

Belge
date adresse :

Fils

Doiceau, le

Le Fonctionnaire délégué

(art.126 NLC)

COMMUNE DE GREZ-DOICEAU
Taxe Communale
1,65€
N° 006080

1.E.

Province du Brabant wallon
Arrondissement de Nivelles
1390 GREZ-DOICEAU
Royaume de Belgique

Certificat de résidence avec historique

Nom, Prénoms :

Numéro de registre national :

Lieu de naissance :

Date de naissance :

Nationalité :

Profession :

Etat civil :

Adresse :

est inscrit(e) au registre de population de **depuis le** **venant de**

Historique des adresses

Fait à le

Le Fonctionnaire délégué

(art.126 NLC)

COMMUNE DE GREZ-DOICEAU
GREZ-DOICEAU
Taxe Communale
1.10€
N° 038076

1.F.

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

(en cas de titre de propriété non-admis par le Règlement de vente)

Je soussigné(e),

Nom(s) : ……

Prénom(s) : ……

Date de naissance : …… Lieu de naissance : ……

déclare :

☐ ne pas être, à ce jour, propriétaire de mon domicile légal actuel. Dans ce cas, je m'engage à ne pas modifier ma situation depuis la signature de la présente attestation jusqu'à la signature de l'acte authentique relatif au bien vendu.

OU

☐ être, à ce jour, propriétaire de mon domicile légal actuel. Dans ce cas, je m'engage expressément à le revendre pour la réception provisoire du bien vendu, objet du présent dossier, de manière à respecter le critère de propriété repris dans le règlement de vente établi par l'APIBW à l'article B.1. « Conditions d'accès ».

Et déclare également :

☐ ne pas être, à ce jour, propriétaire (ou titulaire de droits réels ou usufruitier) d'autres biens éventuels (hormis ceux admis par le règlement). Dans ce cas, je m'engage à ne pas modifier ma situation depuis la signature de la présente attestation jusqu'à la signature de l'acte authentique relatif au bien vendu.

OU

☐ être, à ce jour, propriétaire (ou titulaire de droits réels ou usufruitier) d'autres biens éventuels (hormis ceux admis par le règlement). Dans ce cas, je m'engage expressément à les revendre, au plus tard, pour la signature de l'acte authentique relatif au bien vendu, objet du présent dossier, de manière à respecter le critère de propriété repris dans le règlement de vente établi par l'APIBW à l'article B.1. « Conditions d'accès ».

A défaut de respect strict de ce qui précède, je serai redevable, envers l'APIBW, outre des sanctions prévues à l'article B.1.3. du Règlement de vente, d'une indemnité forfaitaire de 500,00 EUR pour les démarches et les frais occasionnés dans le processus de vente, ainsi que la mise en indisponibilité du bien A ou B de l'APIBW.

Fait à …… , le ……

Signature :

1.G.

Group S - Caisse d'allocations familiales A.S.B.L.

www.groups.be

N° de dossier :
Traité par :
Tel. : 02/555.14.28
Fax : 02/555.14.01
E-mail : @GROUPS.BE
Website : www.groups.be

Expéditeur: Group S - CAF - RUE DES URSULINES 2 - 1000 BRUXELLES

Madame
D
RUE DU
1390 GREZ-DOICEAU
BELGIUM

BRUXELLES, le

Madame,

Le Group S - Caisse d'Allocations Familiales certifie que Madame D perçoit ou a perçu les allocations familiales du chef de pour les enfants désignés ci-dessous :

Nom et prénoms des enfants	Date de naissance	Période	État (*)

(*) *H = enfant handicapé*
O = orphelin taux majoré

Les allocations familiales que vous recevez s'élèvent à EUR (art. 40/44/41) pour :
S' V Droit inconditionnel (art. 62, §1) EUR

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

N
Gestionnaire de dossier

1.G.

PARTENA
PROFESSIONAL

Exp.: CAF Partena asbl - BP 1397 - Bruxelles Da Brouckère - 1000 Bruxelles

Mme

RUE
1390 GREZ-DOICEAU

Votre conseiller:

Tél.: 02 549 32 89
Fax: 02 512 47 84
www.kids.partena.be

demande reçue le	vos références	nos références	BRUXELLES

Madame

ATTESTATION

Je soussignée, t, Directeur de la caisse d'allocations familiales PARTENA a.s.b.l., déclare que les allocations familiales (loi du 4 août 1930) sont payées actuellement au taux ordinaire à

en raison des prestations de

pour les enfants :

Prénom	Nom	Naissance	Début de droit	Fin de droit	Remarque

Nous vous présentons, Madame, nos salutations distinguées.

Directeur

Les renseignements qui figurent sur cette attestation, sont recueillis pour l'établissement du droit aux allocations familiales et leur paiement. Ils sont protégés par la loi du 8 décembre 1992 relative au traitement des données à caractère personnel. Pour consulter ou rectifier les renseignements qui vous concernent, vous pouvez vous adresser à l'organisme mentionné ci-dessus.

Partena Caisse de compensation pour allocations familiales a.s.b.l. • NB 13 12 1930
Siège social Rue des Chartreux 45, 1000 Bruxelles • N° entreprise 0409 535 285
Partena Kinderbijslagfonds v.z.w. • BS 13 12 1930 • Maatschappelijke zetel. Kartuizerstraat 45, 1000 Brussel • Ondernemingsnummer 0409 535 285

ISO9001 certified VINCOTTE

1.H.

SPF SÉCURITÉ SOCIALE
Direction générale
Personnes handicapées
tél.: 0800 98 799
(chaque jour ouvrable de 8.30h à 12.00h)
fax: 02 509 81 85
e-mail: via le formulaire de contact disponible
sur www.handicap.belgium.be

Bruxelles, le 20/06/2017

ATTESTATION DE RECONNAISSANCE DE HANDICAP

Nom:
Adresse:

Numéro de registre national:

satisfait, selon la législation relative aux allocations en faveur des personnes handicapées, aux critères suivants :

Critère	Période de validité
réduction de la capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail (= 66% de réduction de la capacité de gain)	du **01/05/2015** **et ce pour une durée indéterminée**
réduction de l'autonomie de **17** point(s) – **03** point(s) : se déplacer – **03** point(s) : absorber ou préparer sa nourriture – **03** point(s) : assurer son hygiène et s'habiller – **03** point(s) : assurer l'hygiène de son habitat et accomplir des tâches ménagères – **03** point(s) : être conscient des dangers et être en mesure de les éviter – **02** point(s) : communiquer et avoir des contacts sociaux	du **01/05/2015** **et ce pour une durée indéterminée**

Date de la décision relative à l'évaluation de votre handicap : **14/09/2015**

La présente attestation peut être utilisée, pour la période susmentionnée, en vue de l'obtention :

- d'une carte de stationnement
- du tarif téléphonique social
- du tarif social pour la télédistribution par câble chez certains fournisseurs
- de la carte "accompagnateur gratuit" sur les transports en commun

Pour **certaines mesures**, il faut non seulement produire cette attestation, **mais aussi remplir d'autres conditions** (revenus, âge, situation familiale, ...).

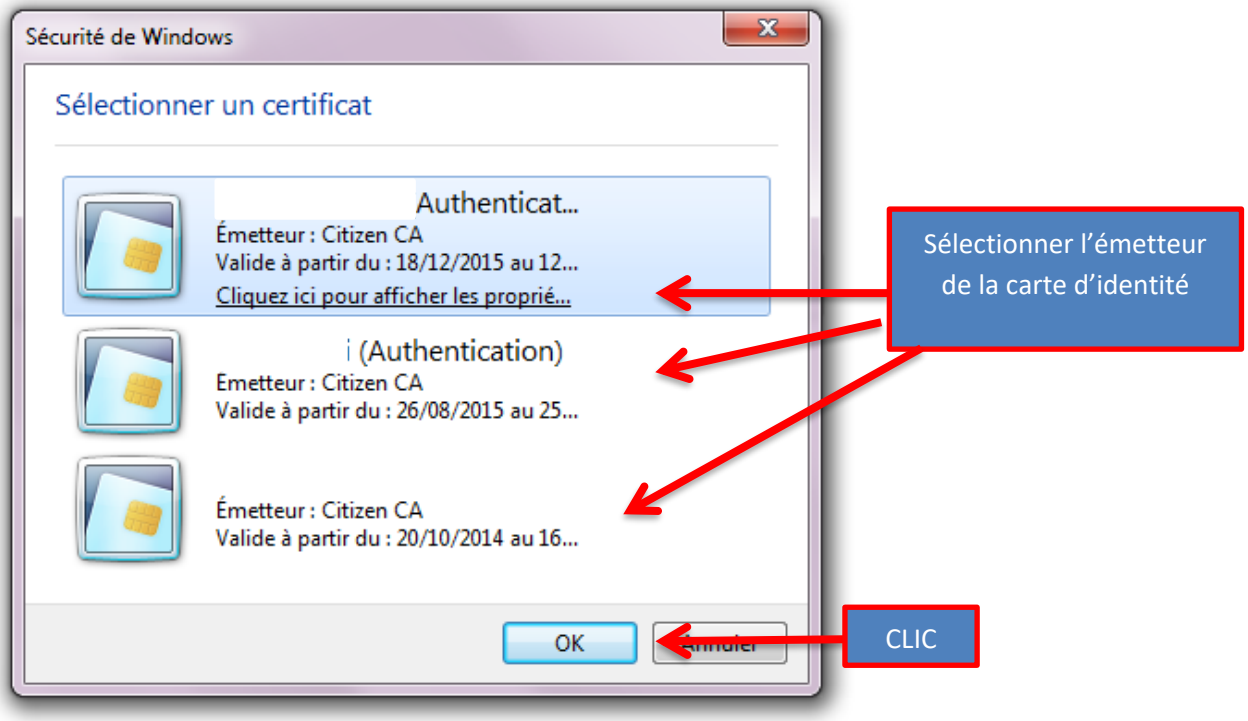
Attestation délivrée par la Direction générale Personnes handicapées du SPF Sécurité Sociale, Centre Administratif Botanique, Finance Tower – Bd du Jardin Botanique, 50–B150 , 1000 Bruxelles.

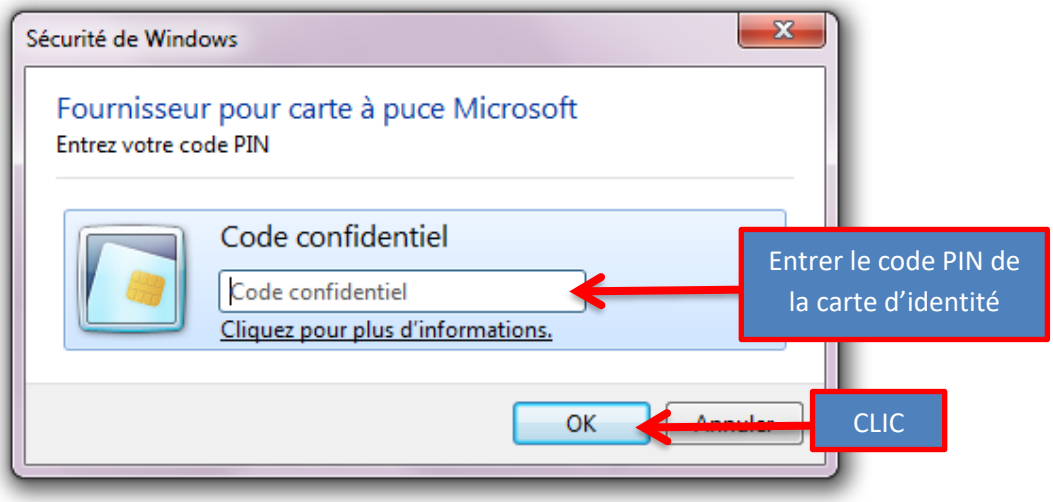
Au nom du Ministre,
par délégation,

Directeur général

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL SÉCURITÉ SOCIALE
DIRECTION GÉNÉRALE PERSONNES HANDICAPÉES

PROCEDURE VIA : **https://mondossier.rrn.fgov.be**
POUR L'OBTENTION DU CERTIFICAT DE RESIDENCE AVEC HISTORIQUE **ET**
DU CERTIFICAT DE COMPOSITION DE MENAGE

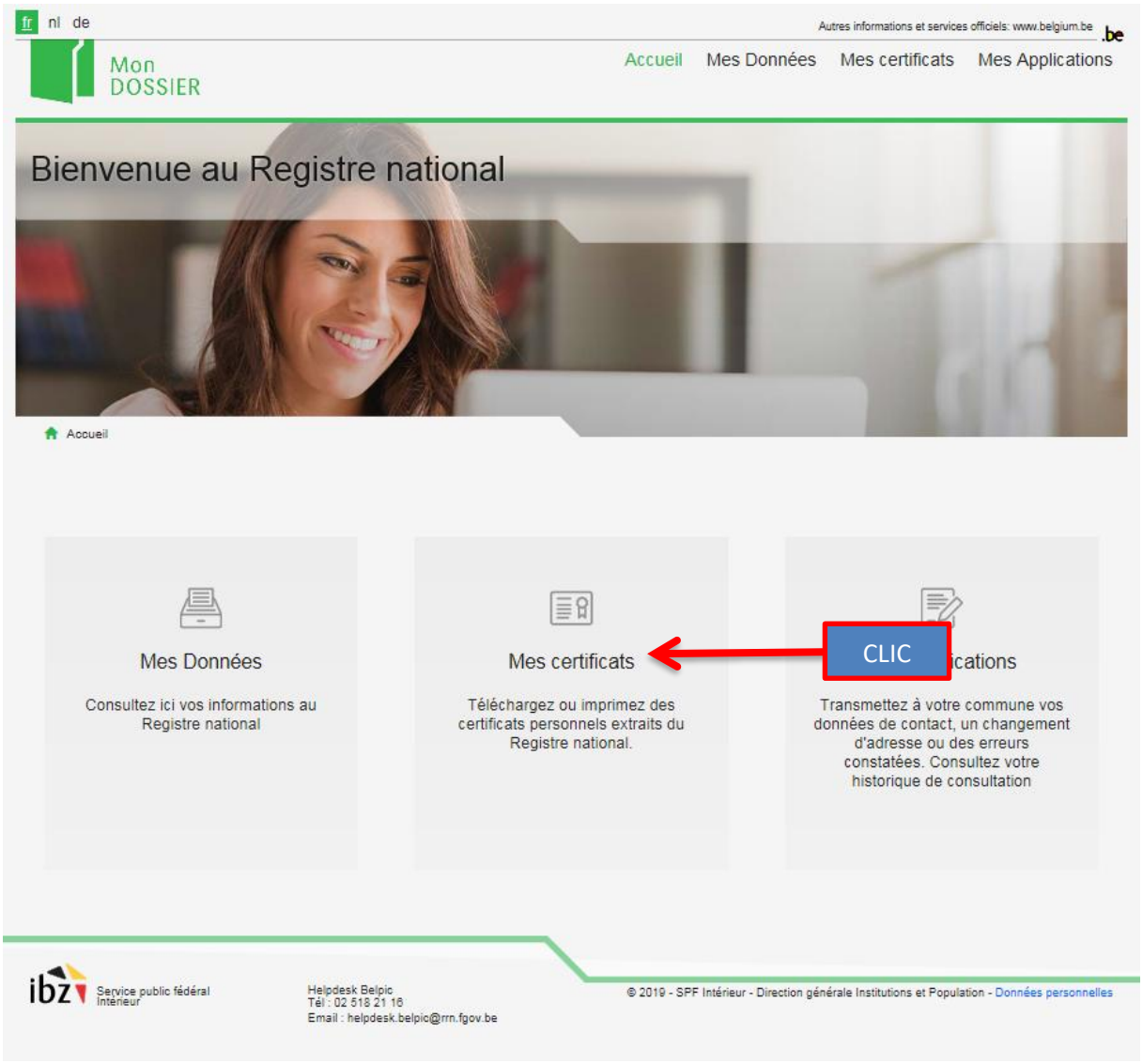




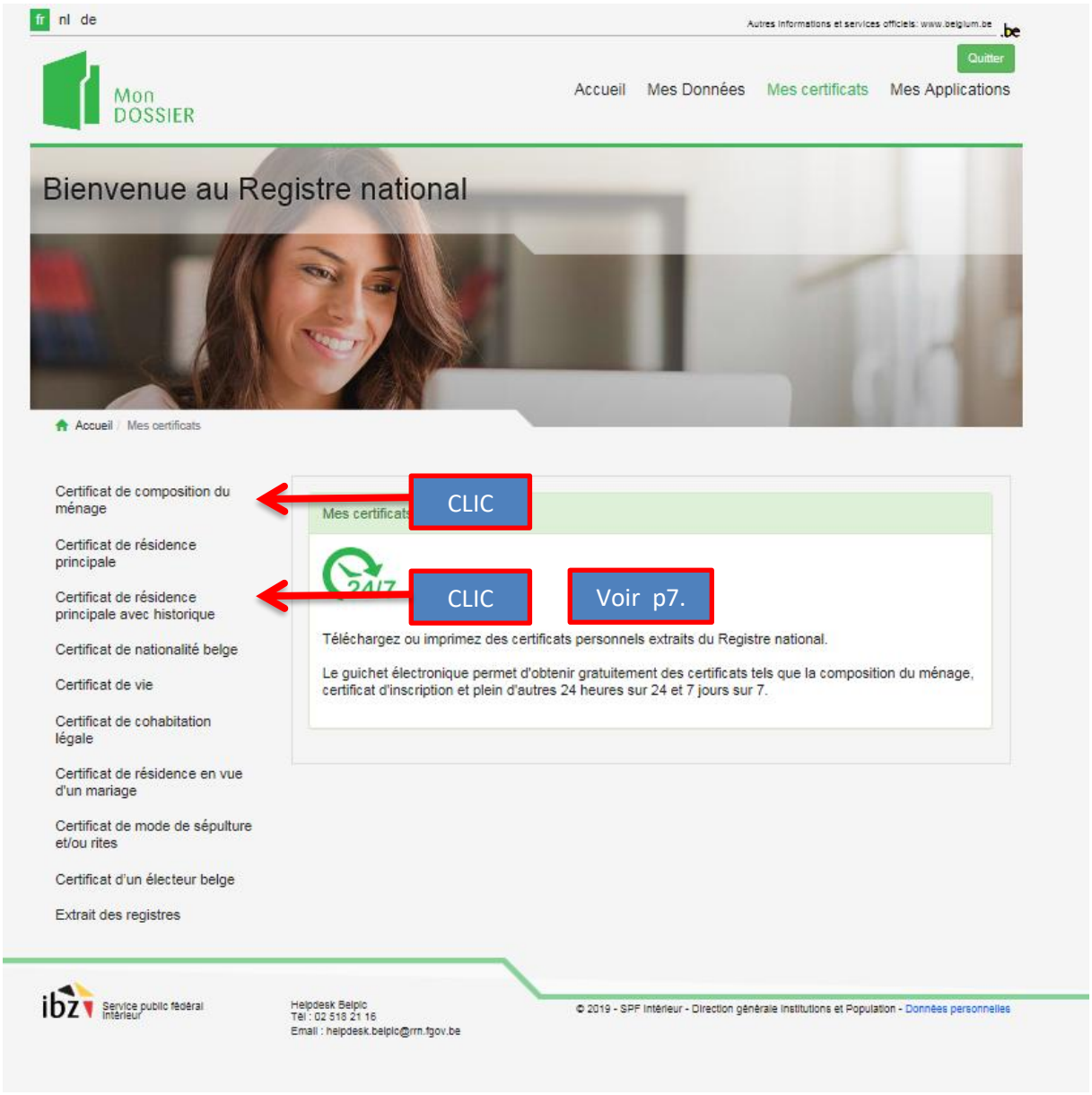
PROCEDURE VIA : **https://mondossier.rrn.fgov.be**
POUR L'OBTENTION DU CERTIFICAT DE RESIDENCE AVEC HISTORIQUE **ET**
DU CERTIFICAT DE COMPOSITION DE MENAGE



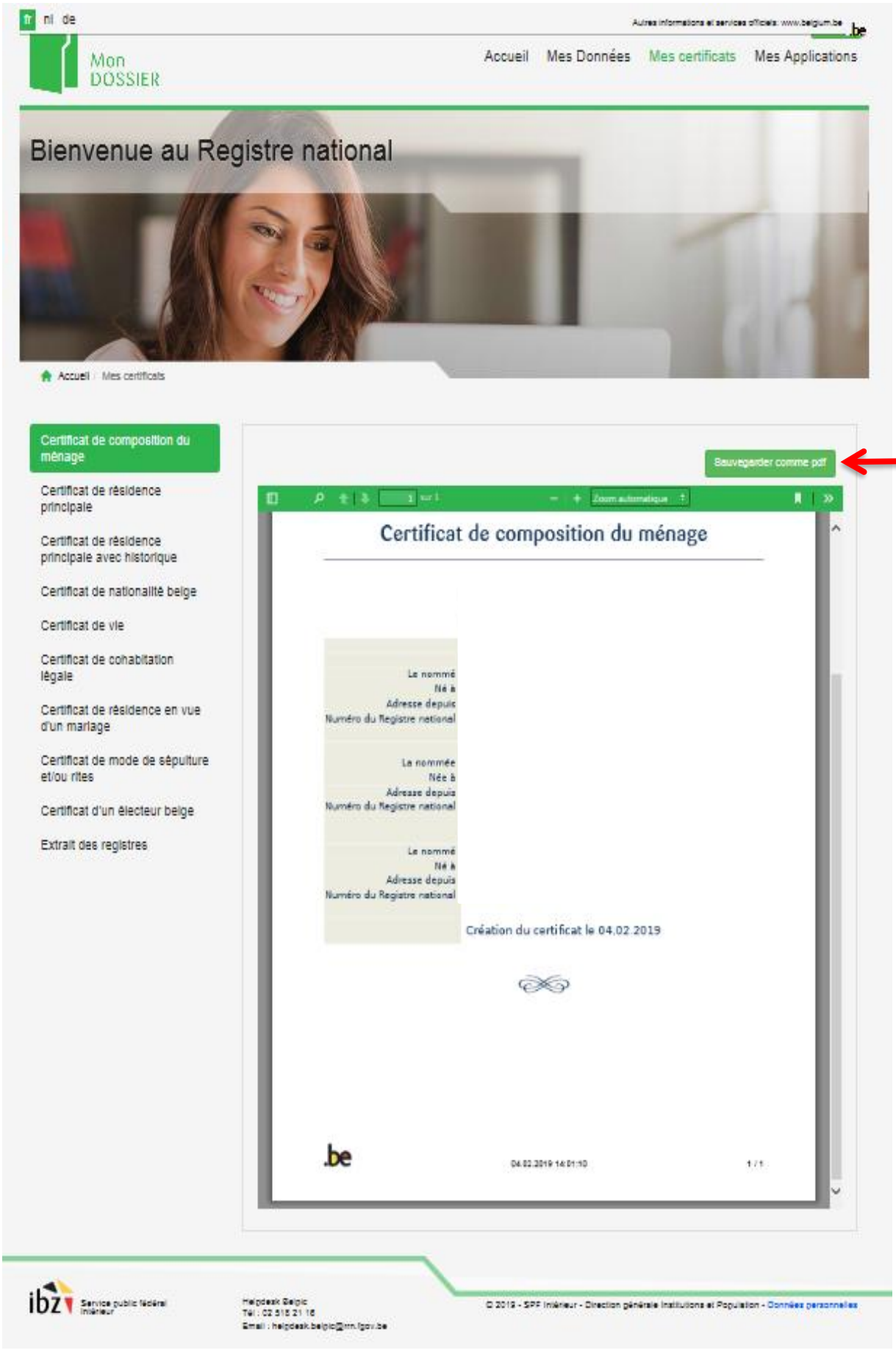
PROCEDURE VIA : **https://mondossier.rrn.fgov.be**
POUR L'OBTENTION DU CERTIFICAT DE RESIDENCE AVEC HISTORIQUE **ET**
DU CERTIFICAT DE COMPOSITION DE MENAGE



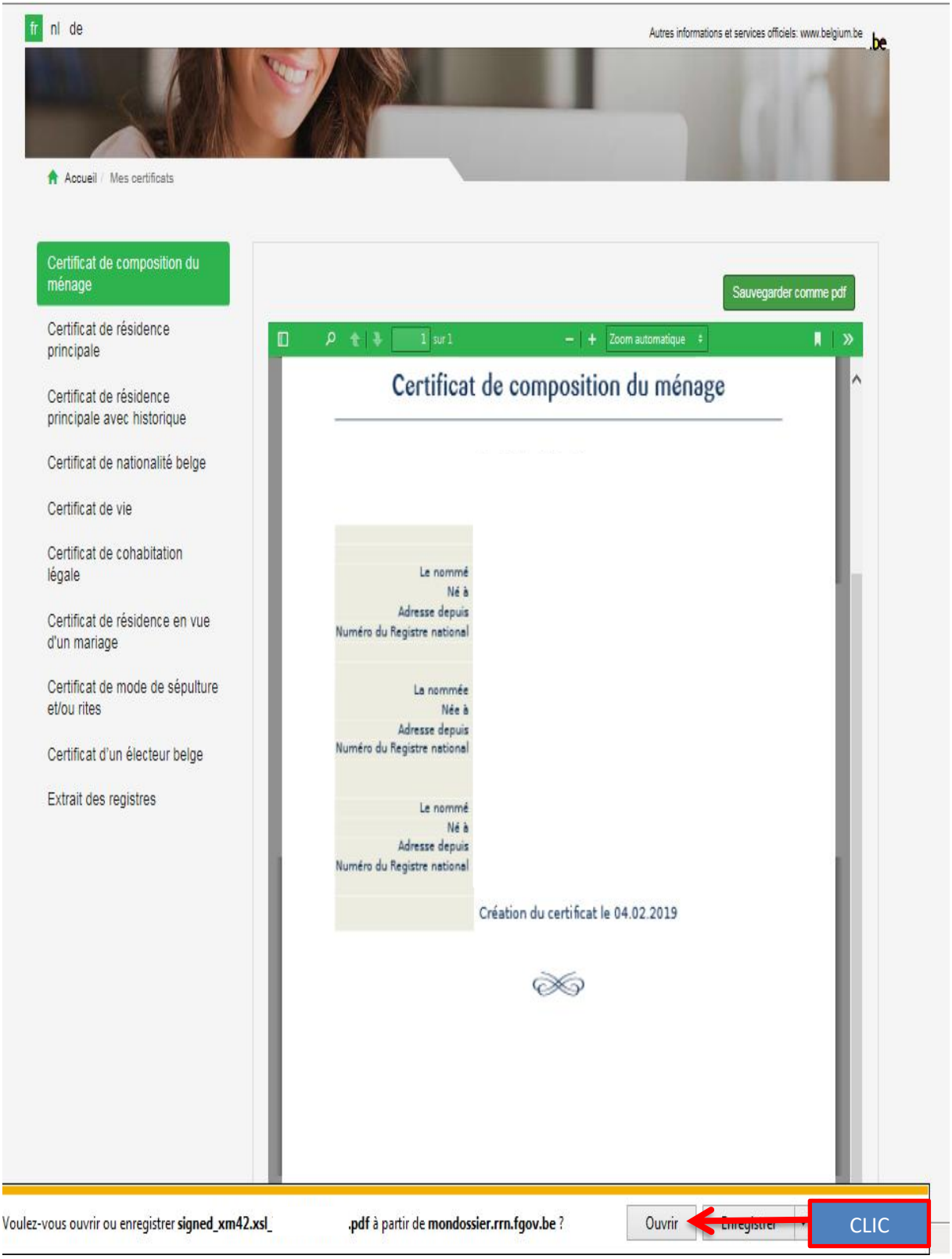
PROCEDURE VIA : **https://mondossier.rrn.fgov.be**
POUR L'OBTENTION DU CERTIFICAT DE RESIDENCE AVEC HISTORIQUE **ET**
DU CERTIFICAT DE COMPOSITION DE MENAGE



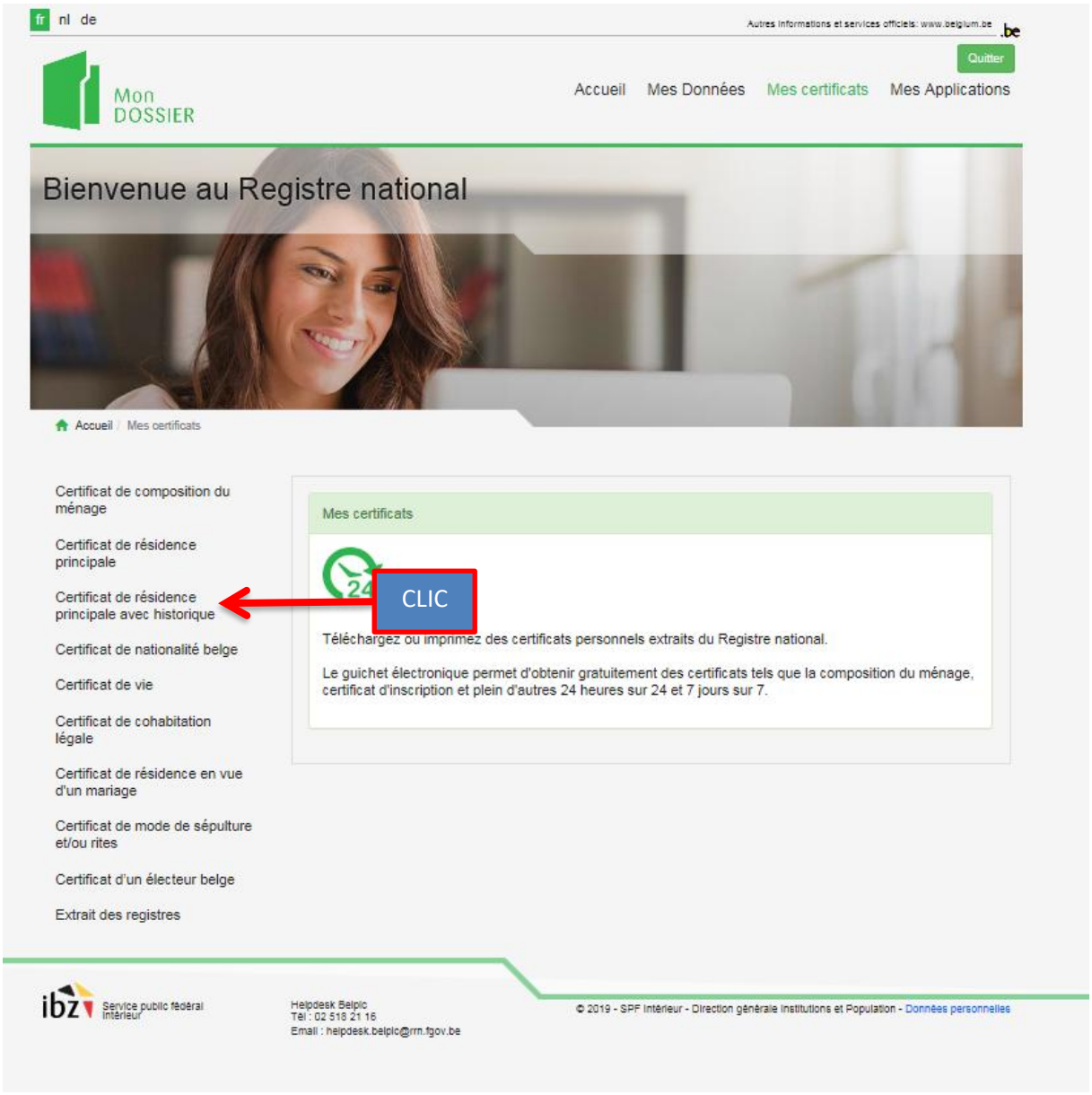
PROCEDURE VIA : **https://mondossier.rrn.fgov.be**
POUR L'OBTENTION DU CERTIFICAT DE RESIDENCE AVEC HISTORIQUE **ET**
DU CERTIFICAT DE COMPOSITION DE MENAGE



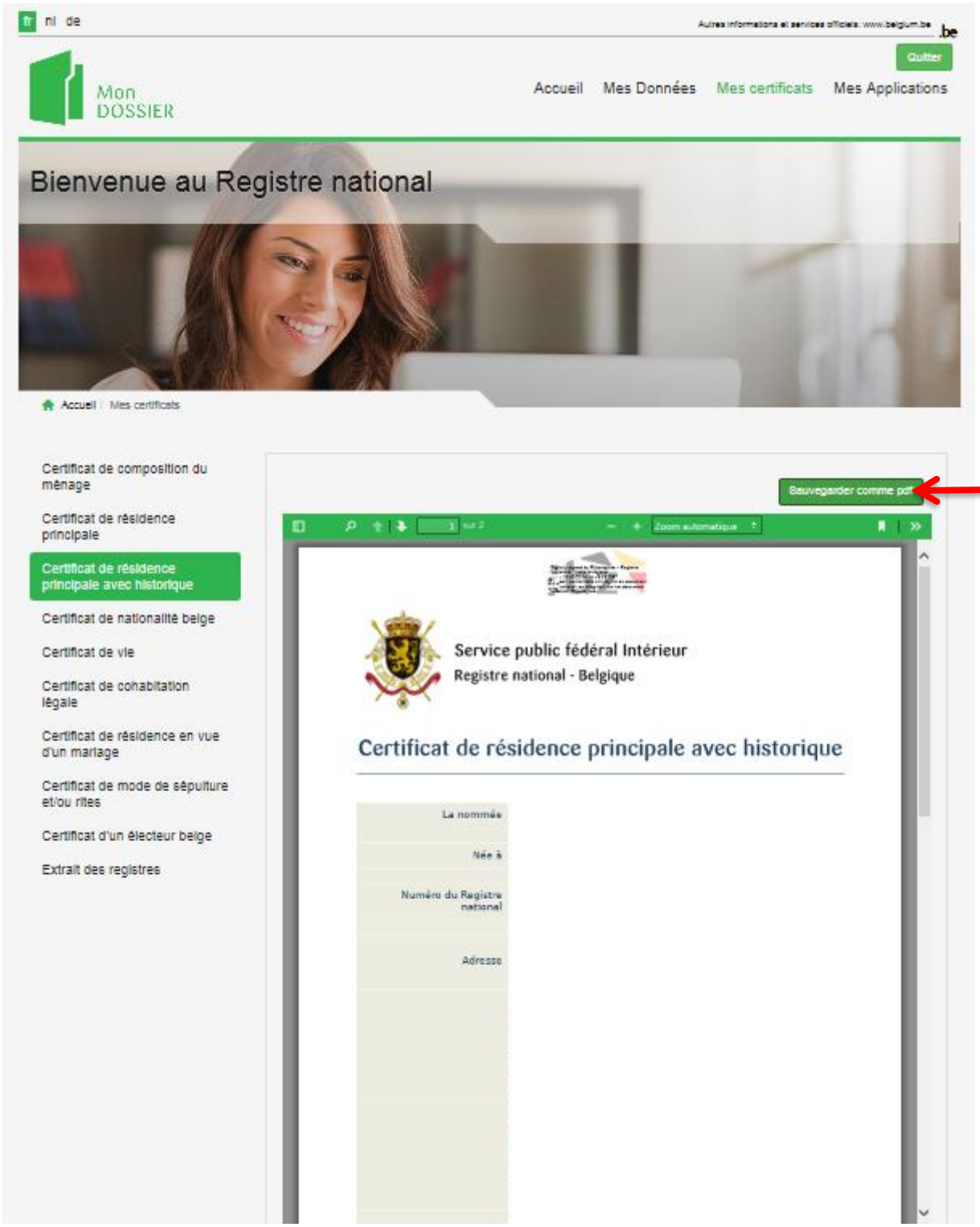
PROCEDURE VIA : **https://mondossier.rrn.fgov.be**
POUR L'OBTENTION DU CERTIFICAT DE RESIDENCE AVEC HISTORIQUE **ET**
DU CERTIFICAT DE COMPOSITION DE MENAGE



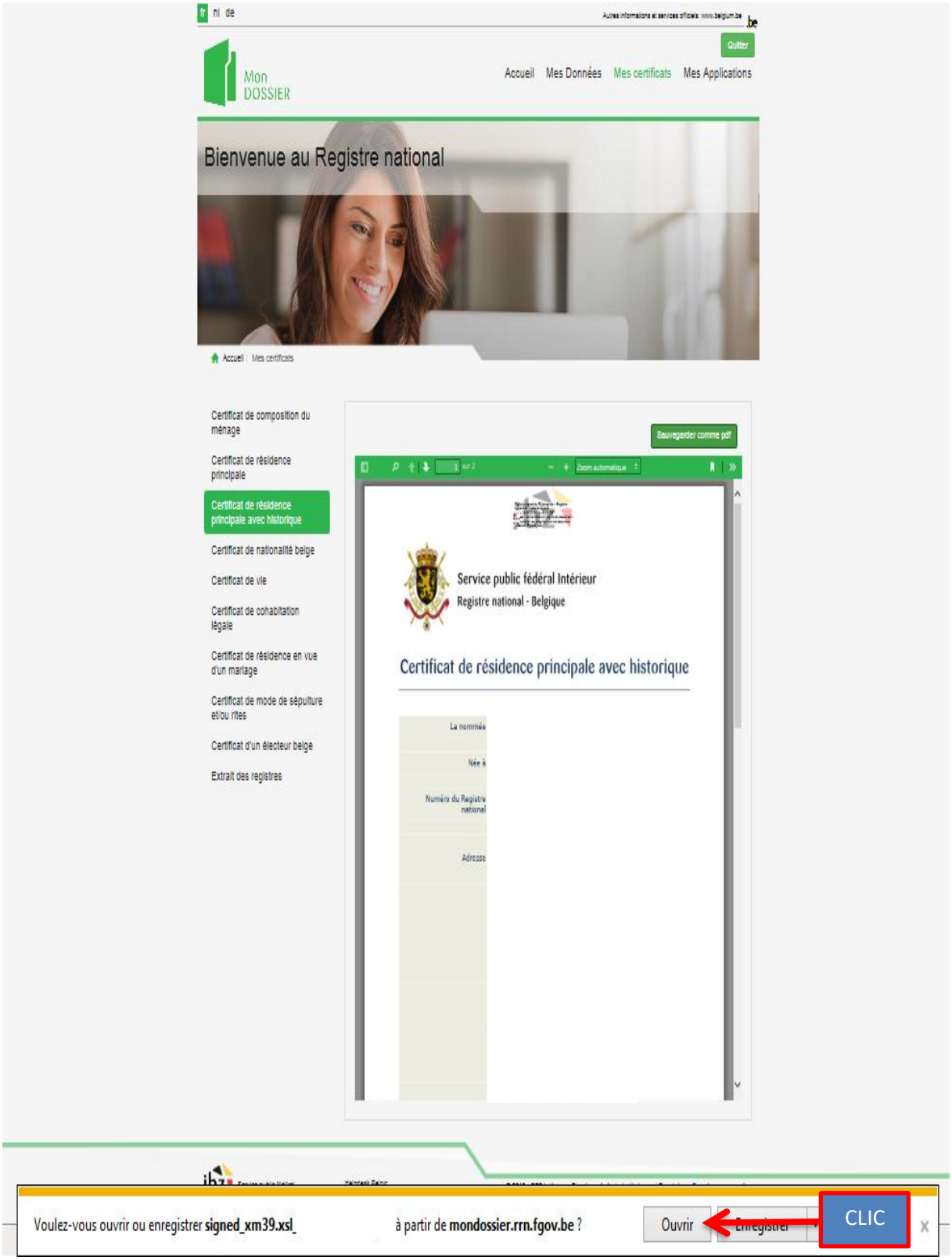
PROCEDURE VIA : **https://mondossier.rrn.fgov.be**
POUR L'OBTENTION DU CERTIFICAT DE RESIDENCE AVEC HISTORIQUE **ET**
DU CERTIFICAT DE COMPOSITION DE MENAGE



PROCEDURE VIA : **https://mondossier.rrn.fgov.be**
POUR L'OBTENTION DU CERTIFICAT DE RESIDENCE AVEC HISTORIQUE **ET**
DU CERTIFICAT DE COMPOSITION DE MENAGE



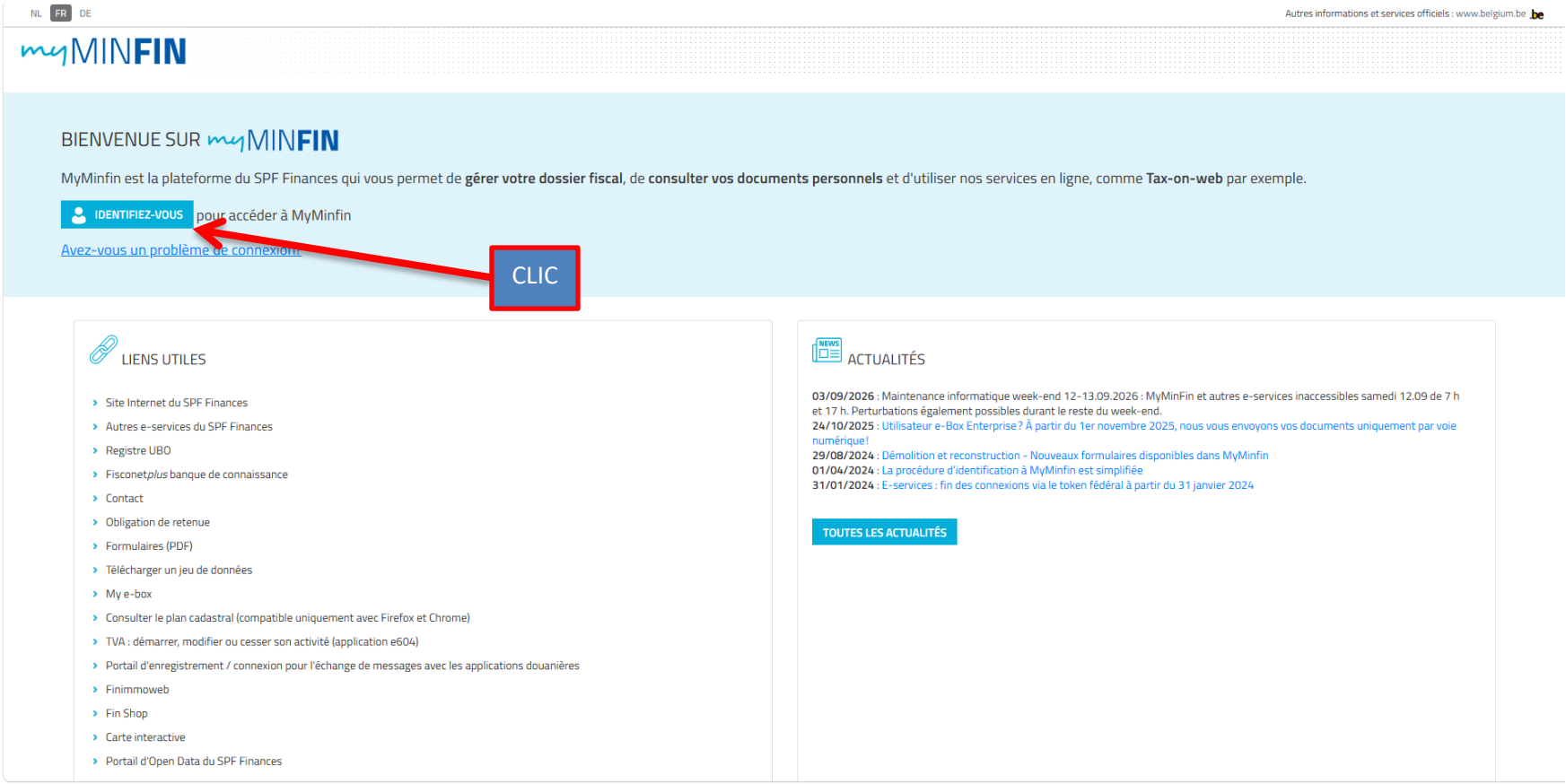
PROCEDURE VIA : **https://mondossier.rrn.fgov.be**
POUR L'OBTENTION DU CERTIFICAT DE RESIDENCE AVEC HISTORIQUE **ET**
DU CERTIFICAT DE COMPOSITION DE MENAGE



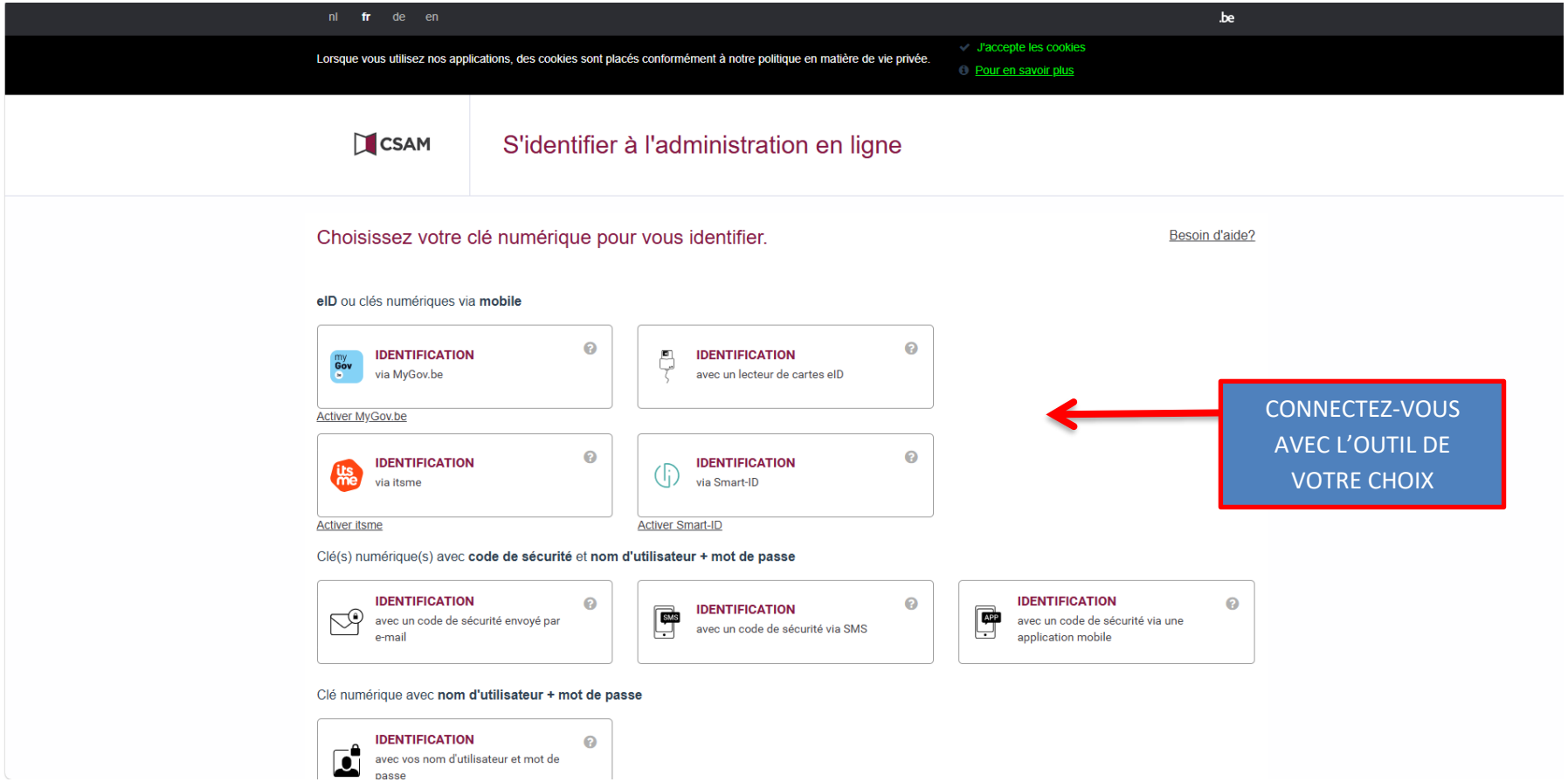
<u>ANNEXE 3</u> : ADRESSES BUREAUX D'ENREGISTREMENT

Bureaux	Code postal	Communes
Ottignies-Louvain la Neuve		
Avenue Paul Delvaux, 13	1320	Beauvechain
1340 Ottignies	1325	Chaumont Gistoux
TEL 0257/604 40	1490	Court-St-Etienne
Permanence : 9h-12h	1390	Grez-Doiceau
	1357	Hélécine
	1315	Incourt
	1370	Jodoigne
	1310	La Hulpe
	1380	Lasne
	1350	Orp-Jauche
	1340	Ottignies-Louvain la Neuve
	1367	Ramillies
	1330	Rixensart
	1300	Wavre
Nivelles	1420	Braine l'Alleud
Rue de l'Industrie 22	1440	Braine-le-Château
1400 Nivelles	1430	Rebecq
TEL 0257/779 30	1480	Tubize
	1410	Waterloo
Permanence : 8h-12h	1450	Chastre
	1470	Genappe
	1460	Ittre
	1435	Mont Saint Guibert
	1400	Nivelles
	1360	Perwez
	1495	Villers-la-Ville
	1457	Walhain

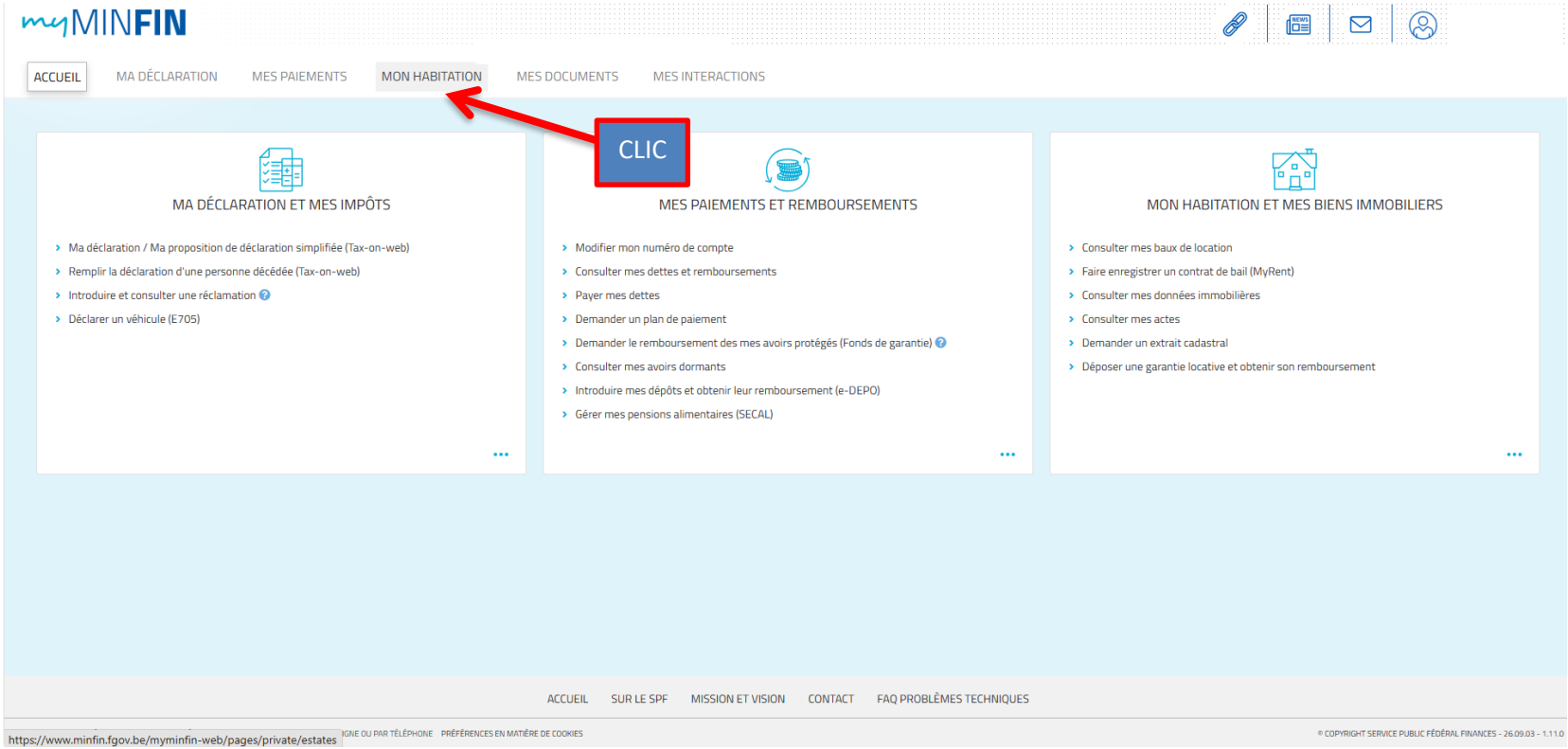
PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be
POUR L'OBTENTION DES DONNEES CADASTRALES DU PATRIMOINE IMMOBILIER



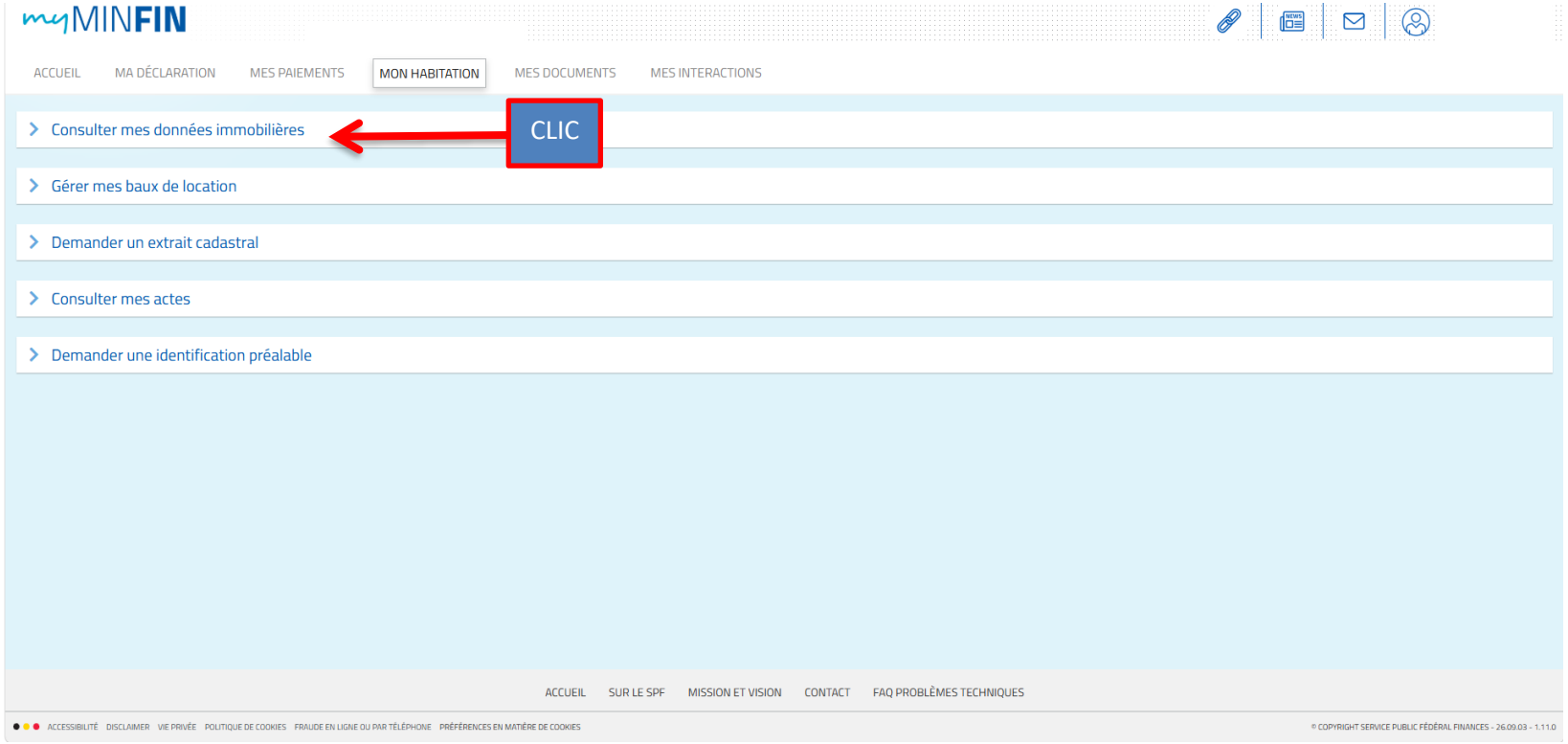
PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be
POUR L'OBTENTION DES DONNEES CADASTRALES DU PATRIMOINE IMMOBILIER



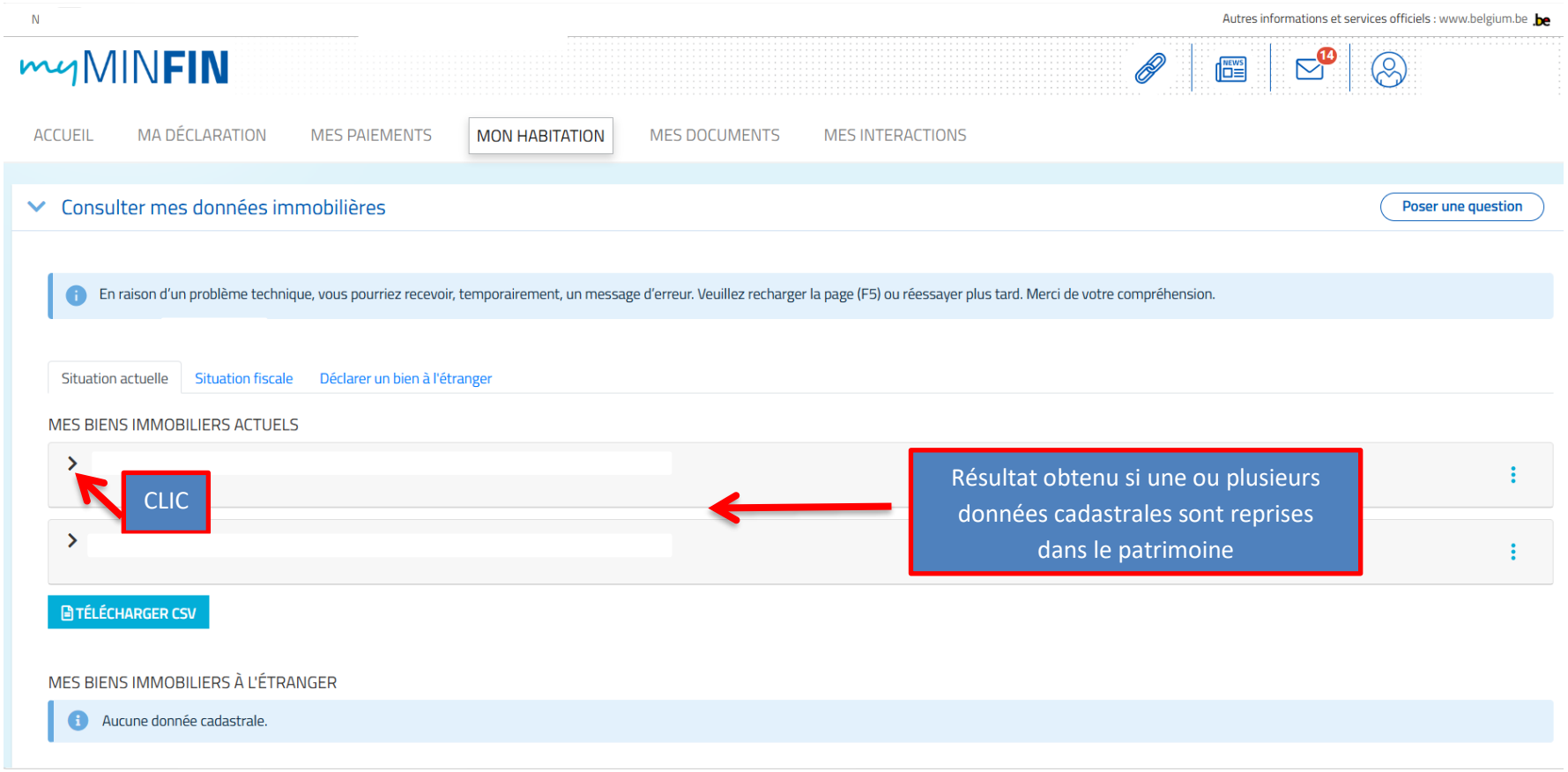
PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be
POUR L'OBTENTION DES DONNEES CADASTRALES DU PATRIMOINE IMMOBILIER



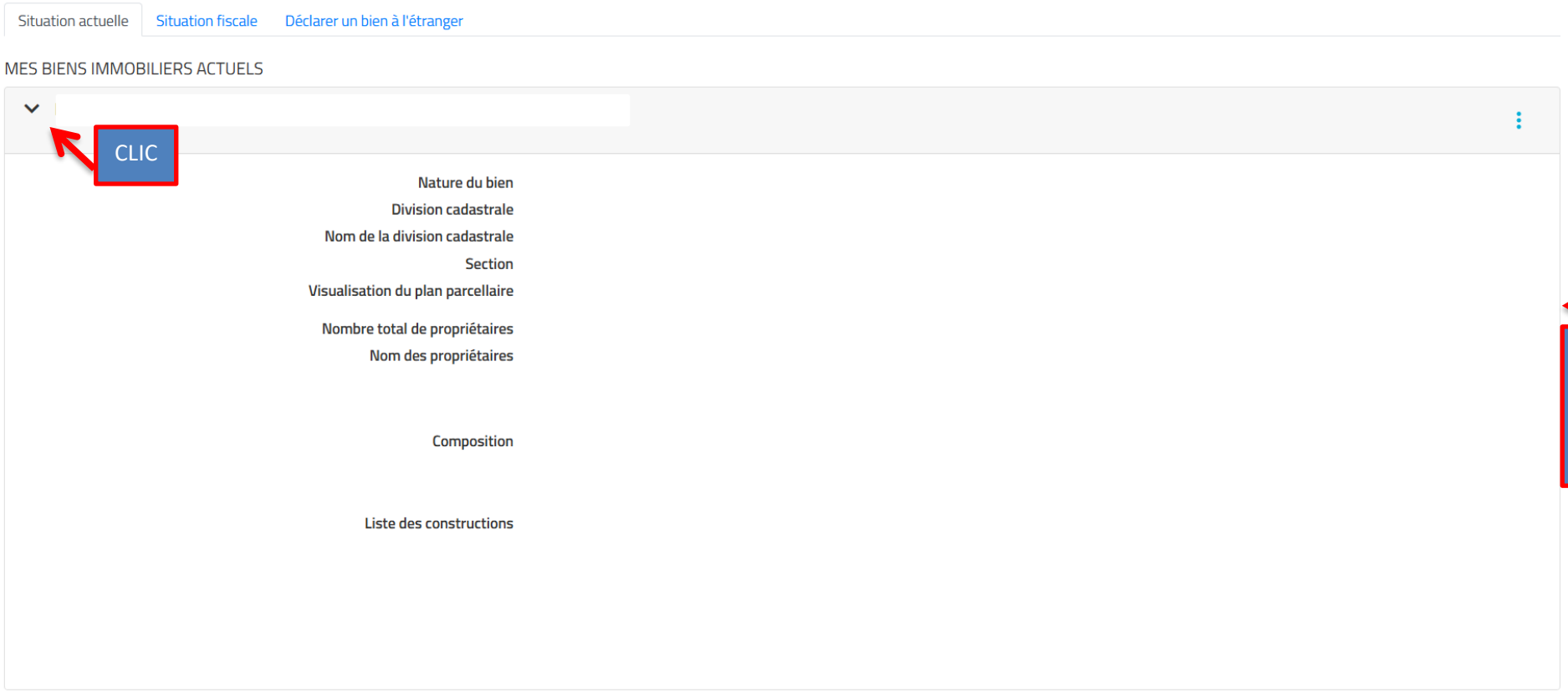
PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be
POUR L'OBTENTION DES DONNEES CADASTRALES DU PATRIMOINE IMMOBILIER



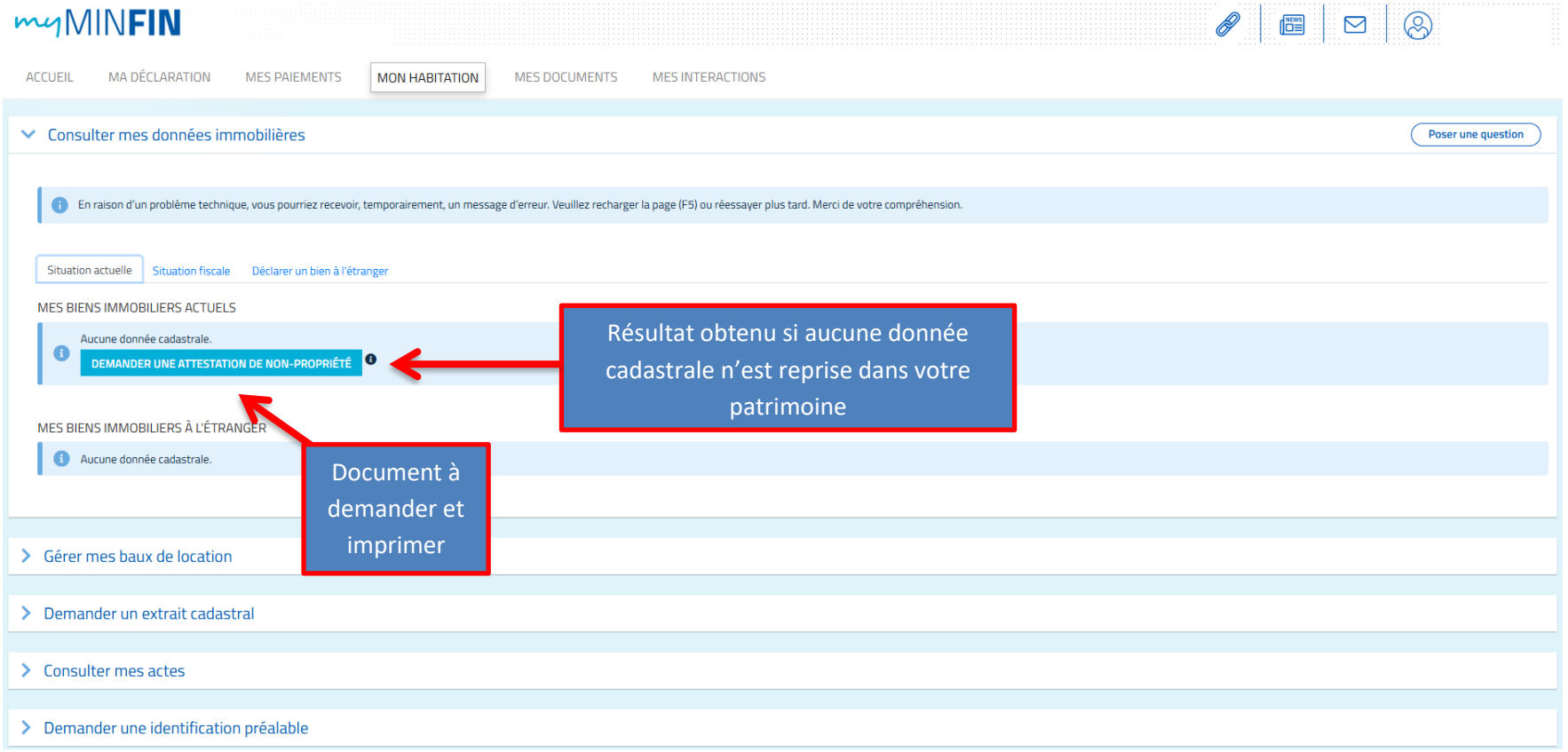
PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be
POUR L'OBTENTION DES DONNEES CADASTRALES DU PATRIMOINE IMMOBILIER



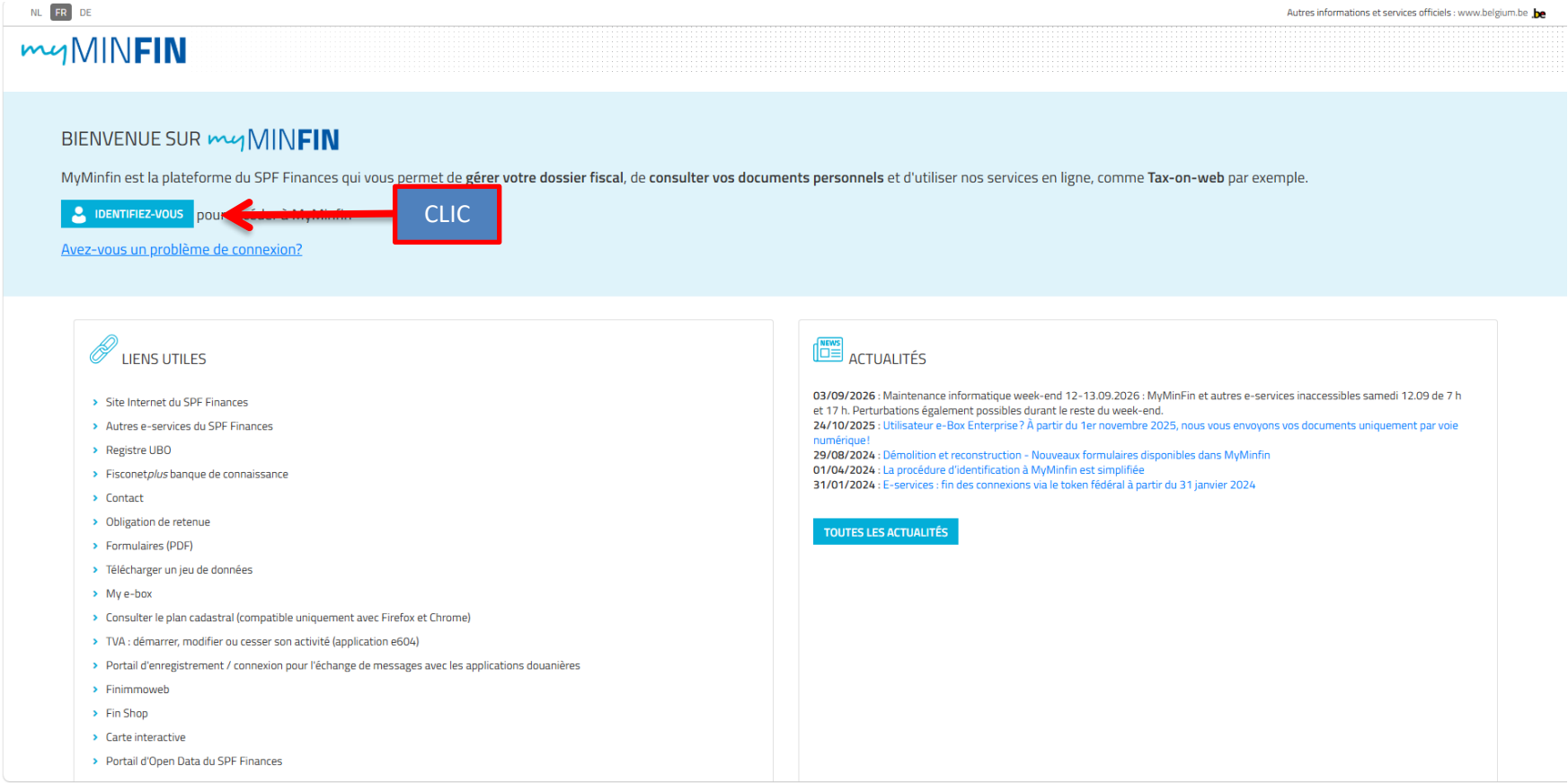
PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be
POUR L'OBTENTION DES DONNEES CADASTRALES DU PATRIMOINE IMMOBILIER



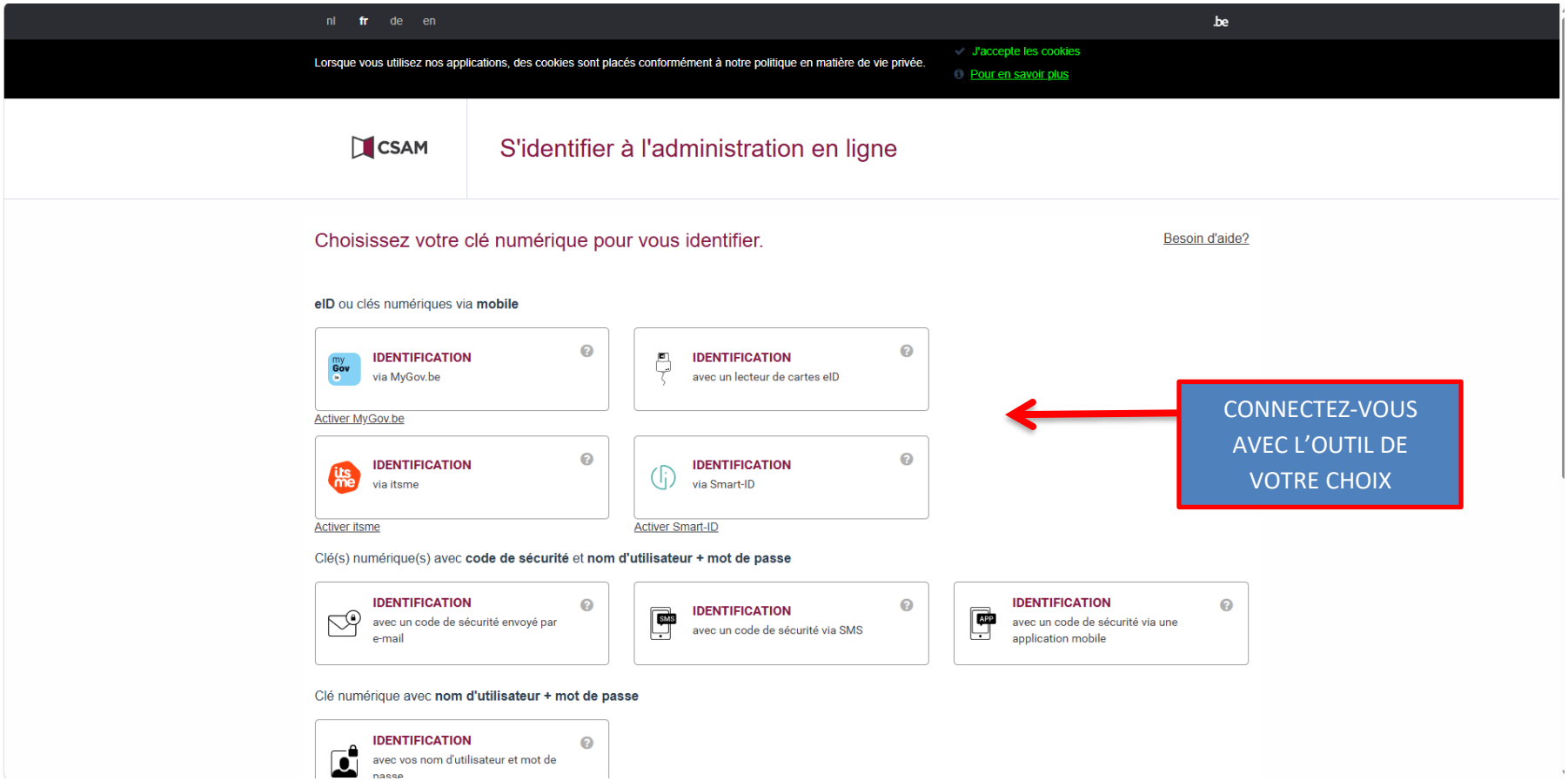
PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be
POUR L'OBTENTION DES DONNEES CADASTRALES DU PATRIMOINE IMMOBILIER



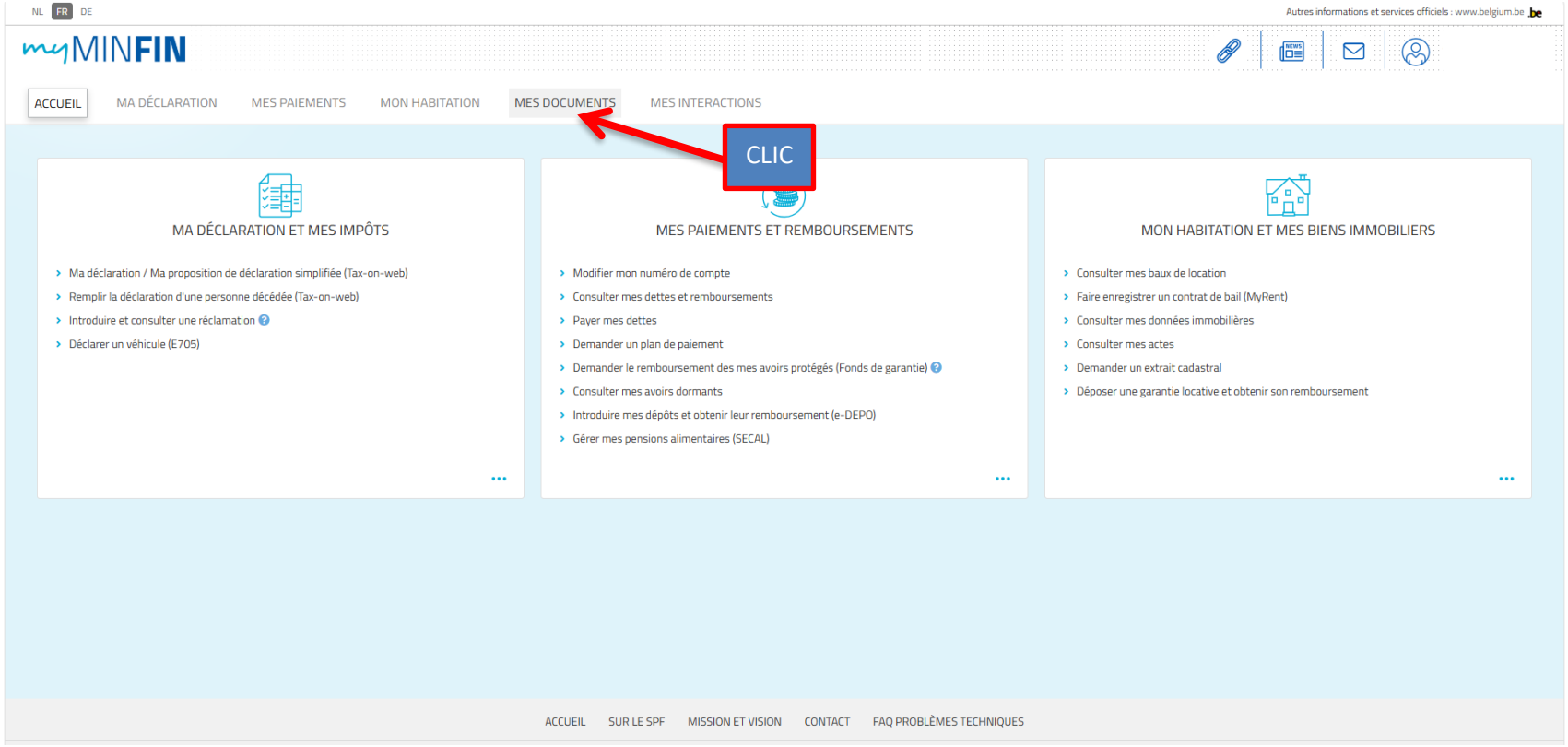
PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be/
POUR L'OBTENTION DE L'AVERTISSEMENT EXTRAIT DE RÔLE



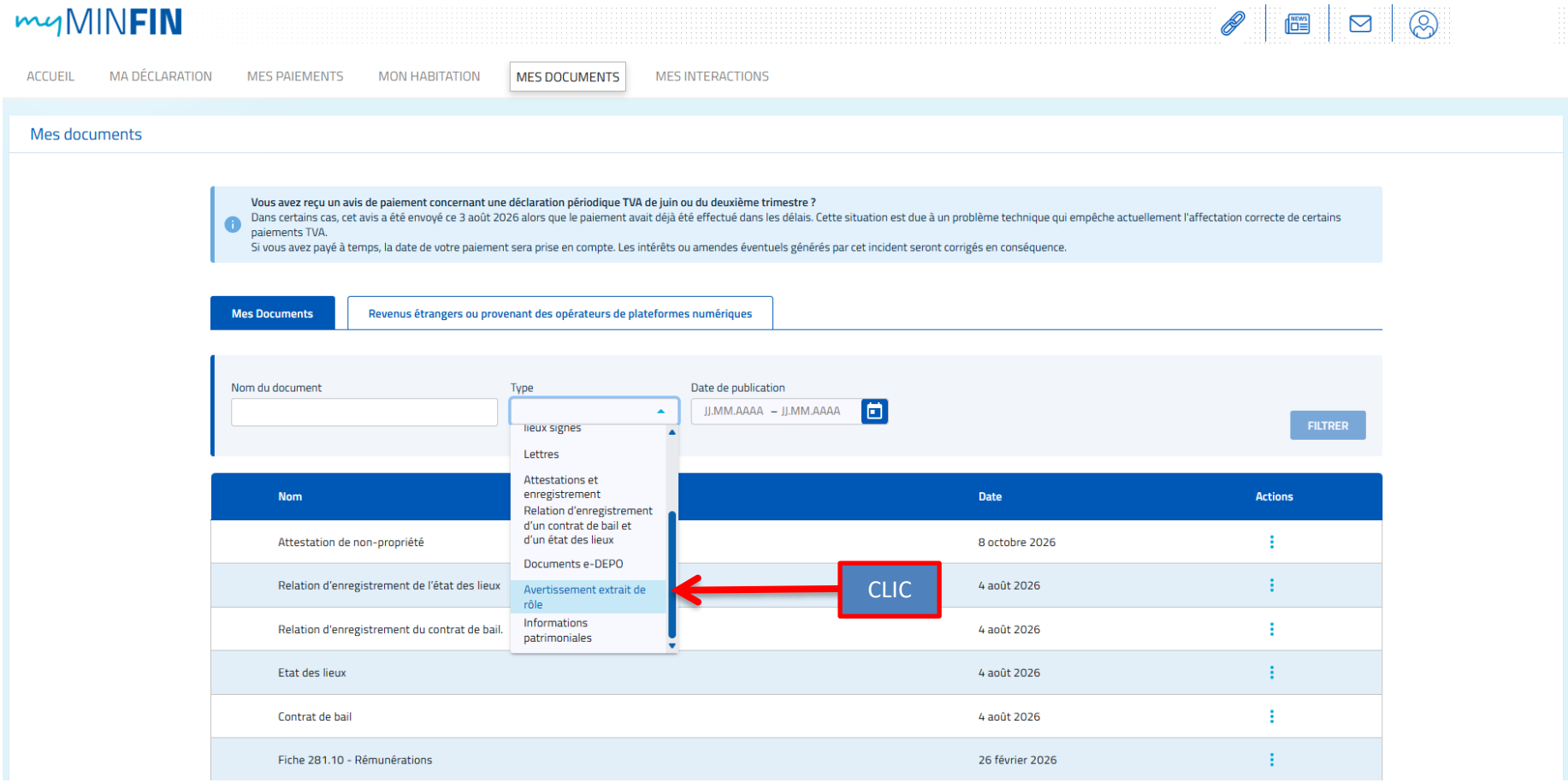
PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be/
POUR L'OBTENTION DE L'AVERTISSEMENT EXTRAIT DE RÔLE



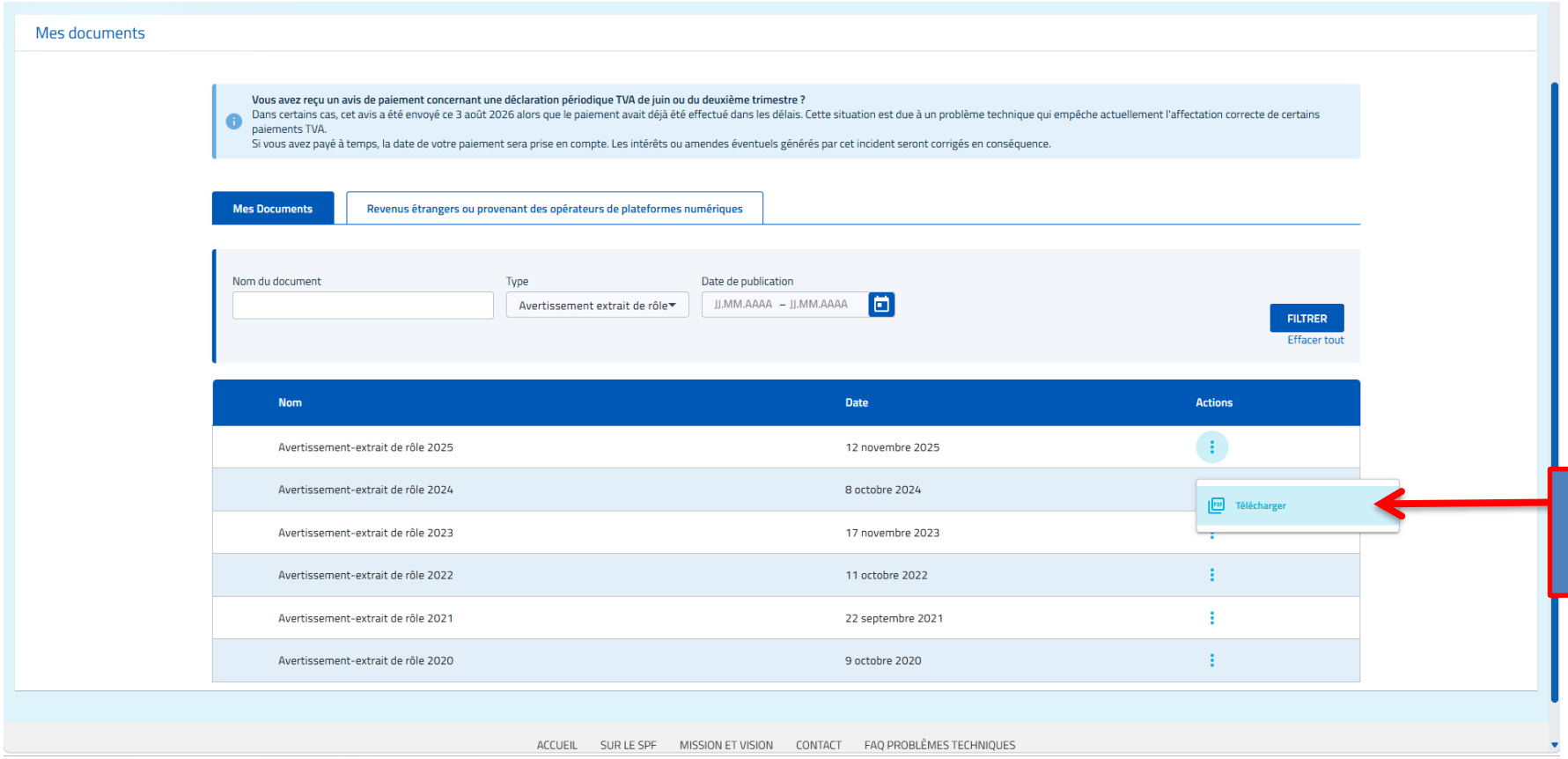
PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be/
POUR L'OBTENTION DE L'AVERTISSEMENT EXTRAIT DE RÔLE



PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be/
POUR L'OBTENTION DE L'AVERTISSEMENT EXTRAIT DE RÔLE



PROCEDURE VIA http://www.myminfin.be/
POUR L'OBTENTION DE L'AVERTISSEMENT EXTRAIT DE RÔLE



Télécharger le dernier AER reçu

PROCEDURE
POUR L'OBTENTION DE l'AER PRÉCOMPTE IMMOBILIER

Méthode 1 – Via My eBox

1. Se rendre sur https://www.mye-box.be.
2. Se connecter avec MyGov.be, itsme ou sa carte d'identité électronique.
3. Rechercher l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier correspondant à l'année souhaitée.
4. Télécharger le document au format PDF.

Méthode 2 – Par contact avec le SPW Finances

1. Contacter le SPW Finances :
    - **Par téléphone :** 081 330 001
    - **Par e-mail :** fiscalite.wallonie@spw.wallonie.be
2. Demander une copie de l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier pour l'année souhaitée.
3. Communiquer le nom du redevable et l'adresse du bien immobilier concerné.
4. Fournir les informations ou justificatifs complémentaires éventuellement demandés.
5. Suivre les instructions du SPW Finances pour recevoir le document.
6. Récupérer le document transmis par l'administration.