



**« VAL VENA »**

**REGLEMENT DE VENTE**

**ADOPTE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EN DATE DU**

**30 avril 2019**



## 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.

## CONTEXTE PARTICULIER

Le complexe immobilier «Val Véna» à Wavre comprend 152 unités de logements, 1 surface de bureau, 1 espace communautaire et 214 emplacements de parking. Ces logements, de qualité et de finitions équivalentes, sont répartis en 3 catégories : les logements des catégories A et B vendus à des prix inférieurs à ceux du marché et qui sont réservés aux personnes remplissant les conditions reprises dans le présent règlement. Les logements de la catégorie C vendus au prix du marché sans conditions particulières et donc non-soumis au présent règlement.

## B. REGLEMENT

### 1. CONDITIONS D'ACCESSION

Les logements des catégories A et B 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 A

Pour prétendre à un logement de la catégorie A, 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 <b>79.896,90 €</b> * (montant à majorer de 5.000,00 € par personne à charge).	
Critère d'âge	Avoir entre <b>18 ans et 40 ans accomplis</b>	Au moins <u>un des deux</u> membres du couple répond au critère.
Critère de résidence	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>soit</b> être domicilié depuis au moins 3 ans dans la Province du Brabant wallon,</li> <li>- <b>soit</b> y avoir été domicilié pendant une durée cumulée d'au moins 10 ans.</li> </ul>	Au moins <u>un des deux</u> membres du couple répond au critère.
Critère de propriété	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la totalité d'un autre bien immeuble ;</li> <li>- <b>ou</b> 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 non indexé supérieur à 372,50 € à charge du candidat-acquéreur.</li> </ul> <p>Dans chacune de ces hypothèses, il n'est pas tenu compte des terrains non urbanisables au plan de secteur ou selon le plan communal.</p>	<u>Les deux membres</u> du couple doivent chacun répondre au critère appliqué aux acquéreurs isolés.
Autres conditions	- S'engager à se domicilier dans le logement et à y résider effectivement pendant 10 ans à dater du lendemain de la signature de l'acte authentique ou de la réception provisoire des	<u>Les deux membres</u> du couple s'engagent à respecter les conditions appliquées aux acquéreurs isolés.

	travaux, selon que ceux-ci sont achevés avant ou après la signature de l'acte.  - Financer l'acquisition du bien par un emprunt pour au moins 50% de sa valeur, à prouver par une inscription hypothécaire.	
--	---	--

\* Le montant lié au critère de revenus a été fixé au 30 janvier 2019 et sera actualisé chaque année sur la base de l'indice santé.

Les critères de revenus, d'âge 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.

### 1.2. Biens de catégories B

Pour prétendre à un logement de la catégorie B, le(s) candidat(s) acquéreur(s) doit(vent) 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 <b>91.881,44 €</b> * (montant à majorer de 5.000,00 € par personne à charge).	
Critère d'âge	Aucun	Aucun
Critère de résidence	Idem catégorie A	Idem catégorie A
Critère de propriété	Idem catégorie A	Idem catégorie A
Autres conditions	Idem catégorie A	Idem catégorie A

\* Le montant lié au critère de revenus a été fixé au 30 janvier 2019 et sera actualisé chaque année sur base de l'indice santé.

Les critères de revenus, d'âge 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.

### 1.3. Biens de catégorie C

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.

### **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 décès de l'un des deux membres du couple, le survivant et les ayants-droit du défunt restent tenus de respecter les présentes dispositions.

### **3. DISPOSITIONS OBLIGATOIRES POUR LES ACQUEREURS DES LOGEMENTS A ET B**

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 type A et B, 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 10 ans, d'y élire domicile, et d'y loger uniquement les membres de sa famille.

Par famille, il y a lieu d'entendre l'acquéreur et ses parents et alliés jusqu'au troisième degré.

##### **3.1.2. 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-proprétaire d'un bien dont l'usufruitier est son père et/ou sa mère. Lorsque l'acquisition se fait par plusieurs personnes, chacune d'entre-elles doit remplir cette condition.

##### **3.1.3. 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 pour au moins 50% du prix (hors tva et hors frais) par un emprunt.

##### **3.1.4. Clause de non-aliénation, de non-location et droit de préemption**

###### ***3.1.4.1. Clause de non-aliénation et de non-location***

Durant un délai de 10 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, de le grever de droits réels ou de 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.

#### 3.1.4.2. *Droit de préemption*

##### 3.1.4.2.1. *Aliénation dans le délai de 10 ans*

En cas de cession à titre onéreux ou à titre gratuit ou de cession d'un droit réel dans un délai de 10 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 désireux de revendre son bien, devra, avant toute autre démarche de mise en vente, en informer préalablement l'APIBW par courrier recommandé.

Dans ce cas, l'acquéreur désireux de revendre son bien, sera tenu de verser à l'APIBW, au moment de la signature de l'acte authentique de cession à un tiers, le montant de l'inscription/mandat hypothécaire qui aura été repris dans son acte d'acquisition. Cette somme à verser devra être actualisée en tenant compte d'un intérêt de 2,5% par an 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.

##### 3.1.4.2.2. *Aliénation en tout temps*

L'APIBW pourra en tout temps, **sans limitation de durée** 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 par le candidat acquéreur actuel ou ses héritiers ou ayants-cause ou ayants-droit à quelque titre que ce soit. De sorte que chaque propriétaire reste tenu par le droit de préemption.

##### 3.1.4.2.3. *Mise en œuvre du droit de préemption*

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

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 notifie 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 son acceptation au notaire dans le mois de la notification visée ci-avant, auquel cas, conformément à l'article 1583 du 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 dispose 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.

En cas de **vente publique**, l'officier instrumentant est tenu de notifier 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. 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 :
  - o s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera 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 ;
  - o 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.

#### 3.1.4.2.4. Sanction

En cas de vente faite en **méconnaissance des droits 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 25% du prix de vente.

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

- en cas de vente publique : par 3 mois à dater de l'adjudication ;
- en cas de vente de gré à gré :
  - o par 3 mois à dater de la notification de cette vente à l'APIBW, si une telle notification a eu lieu ;
  - o 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, 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.

Dans le deuxième cas, si la vente est intervenue dans un délai de 10 ans à dater de la passation de l'acte authentique initial, le vendeur sera tenu de verser en outre à l'APIBW, le montant de l'inscription/mandat hypothécaire qui aura été repris dans l'acte d'acquisition initial. Cette somme à verser devra être actualisée en tenant compte d'un intérêt de 2,5% par an.

### 3.2. Garantie

Lors de la vente d'un bien de catégorie A ou B, une inscription hypothécaire sera prise au profit de l'APIBW pour un montant de 30% du prix d'achat (hors frais) pour les biens de catégorie A ou de 15 % du prix d'achat (hors frais) pour les biens de catégorie B, à titre de pénalité en cas de non-respect de la clause de non aliénation et de non-location. Cette inscription aura rang après l'inscription qui sera prise au profit du créancier hypothécaire. Cette inscription pourra être levée au terme des 10 ans suivant la signature de l'acte authentique de vente.

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, opter pour un mandat hypothécaire 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.

### **3.3. Sanctions en cas de non-respect des obligations du présent règlement**

#### 3.3.1. 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 10 ans, d'y élire domicile, et d'y loger uniquement les membres de leur famille, et, (2) d'autre part, de ne pas aliéner le bien en cause sans en informer préalablement l'APIBW, les acquéreurs s'engagent à envoyer à l'APIBW, par courrier recommandé, 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 10 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 ou une composition de ménage délivré par la Commune et datant de trois mois maximum précédant la date d'envoi ;
- l'avertissement extrait de rôle de l'année en cours émis pour la perception du précompte immobilier.

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 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.

Si au terme d'un délai de trois mois à dater du courrier de mise en demeure de l'APIBW, l'acquéreur demeure en défaut de s'exécuter, l'APIBW pourra demander, outre le paiement de l'indemnité ci-avant détaillée, la résolution judiciaire de la vente aux torts exclusifs de l'acquéreur.

#### 3.3.2. En cas de location dans un délai de 10 ans

L'acquéreur a l'interdiction de mettre son bien en location durant le délai de dix ans prenant cours 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. Si un acquéreur devait toutefois

mettre son bien en location, il est tenu d'en informer préalablement l'APIBW par courrier recommandé. Il deviendra redevable, de plein droit et sans mise en demeure préalable, du montant de l'inscription/mandat hypothécaire qui aura été repris dans son acte d'acquisition.

Cette somme à verser devra être actualisée en tenant compte d'un intérêt de 2,5% par an.

A défaut pour l'acquéreur d'avoir informé l'APIBW de la mise en location du bien, l'acquéreur sera redevable, en outre, d'une indemnité forfaitaire de 1.000,00 EUR.

#### **4. CANDIDATURE**

##### **4.1. 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 :

<p><b>APIBW</b> <b>Parc des Collines - Bâtiment Copernic</b> <b>Place du Brabant wallon 3</b> <b>(anciennement : avenue Einstein 4)</b> <b>1300 Wavre</b></p> <p><b>Heures d'ouverture de nos bureaux :</b> <b>de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h00</b></p>
--

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

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

**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 vente, 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<sup>1</sup>, 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 [www.myminfin.be](http://www.myminfin.be) datant de maximum 3 mois<sup>2</sup> ;
- E. un certificat de résidence délivré par la Commune ou obtenu via [www.myminfin.be](http://www.myminfin.be) datant de maximum 3 mois et contenant l'historique des différentes domiciliations<sup>2</sup> ;
- F. *si applicable* : une attestation émanant de la caisse d'allocations familiales reprenant les enfants bénéficiaires et datant de maximum un mois ;
- G. *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) ;
- 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 à ou B (c'est à dire qu'un critère au moins n'est pas rencontré).

<sup>1</sup> Voir annexe 1 : exemple de dossier complet

<sup>2</sup> Voir annexe 2 : procédure pour l'obtention du certificat de résidence avec historique et du certificat de composition de ménage

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.

#### 4.2. 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 A et B sont proposés aux candidats-acquéreurs par l'agence immobilière « Hendrix » 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 :

- o adressera sans délai un email au candidat-acquéreur pour l'informer de ce qu'elle prévient l'APIBW de ce manquement ;
  - o 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 ;
  - o 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 1<sup>er</sup> 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 le mois de la notification de la signature effective de l'acte de base relatif à l'Immeuble au sein duquel s'inscrit le Bien et la garantie de 5% du prix d'achat devra être versée sur le compte du notaire au plus tard deux jours ouvrables après 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. LA PROTECTION DES DONNEES**

### **5.1. 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.

### **5.2. 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.

### **5.3. 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.



## **6. DISPOSITIONS FINALES**

Durant le délai de 10 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 successifs 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 30 avril 2019.

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

## Inventaire Annexes

### **Annexe 1 : « dossier spécimen » de candidature**

- 1.A. formulaire d'identification ;
- 1.B. une copie *recto/verso* de la carte d'identité du candidat acquéreur ;
- 1.C. une copie du dernier avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physique ;
- 1.D. un certificat de composition de ménage délivré par la Commune datant de maximum 3 mois ;
- 1.E. un certificat de résidence délivré par l'administration communale datant de maximum 3 mois et contenant l'historique des différentes domiciliations ;
- 1.F. *si applicable* : une attestation émanant de la caisse d'allocations familiales reprenant les enfants bénéficiaires et datant de maximum un mois ;
- 1.G. *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.

### **Annexe 2 : procédure pour l'obtention du certificat de résidence avec historique et du certificat de composition de ménage**

### **Annexe 3 : adresses des bureaux d'enregistrement**