



AGENCE  
DE PROMOTION  
**IMMOBILIÈRE**  
DU BRABANT  
WALLON

**« Drève du Moulin »**

## **REGLEMENT DE VENTE**

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

**21 FEVRIER 2017**

**MODIFIE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU**

**18 SEPTEMBRE 2018**

## **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.

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 «Drève du moulin » à Braine l'Alleud comprend 3 maisons unifamiliales et 34 appartements (dont 8 pour personnes à mobilité réduite). Ces logements 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.

## **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) doit(vent) répondre aux critères suivants :

	Acquéreurs isolés	Acquéreurs en couple
Critère de revenus	Le(s) candidat(s) acquéreur(s) doit(vent) 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 (cumulé pour les acquéreurs en couple) globalement supérieur à <b>75.000,00€</b> (montant à majorer de 5.000€ par personne à charge).	
Critère d'âge	Avoir entre <b>18 ans et 40 ans accomplis</b> à la date de signature de l'acte authentique.	Au moins <u>un des deux</u> membres du couple répond au critère.
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 ou usufruitier, tant en Belgique qu'à l'étranger :  - de la totalité d'un autre bien immeuble ; - ou d'une (de) quote-part(s) d'un(d') autre(s) bien(s) immeuble(s) à la(aux)quelle(s) correspond un revenu cadastral non indexé supérieur à 372,50€. Dans chacune de ces hypothèses il n'est pas tenu compte des terrains non urbanisables au plan de secteur ou selon le plan communal.	<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 dans un délai maximum de 6 mois à dater de la remise des clés.  Y résider effectivement pendant 10 ans à dater du lendemain de la signature de l'acte authentique ou de la réception provisoire des travaux, selon que ceux-ci sont	<u>Les deux membres</u> du couple s'engagent à respecter les conditions appliquées aux acquéreurs isolés.

	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 1<sup>er</sup> septembre 2015 et sera actualisé chaque année sur base de l'indice ABEX (montant actualisé au 30 septembre 2020 : 85.383,05€)

### 1.2. Biens de catégorie 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) doit(vent) 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 (cumulé pour les acquéreurs en couple) globalement supérieur à <b>86.250,00€</b> (montant à majorer de 5.000€ 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 1<sup>er</sup> septembre 2015 et sera actualisé chaque année sur base de l'indice ABEX (montant actualisé au 30 septembre 2020 : 98.190,52€)

Les critères applicables aux catégories d'acquéreurs A et B doivent être rencontrés au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### 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 vendus par l'APIBW seront cédés:

- dans l'état où ils se trouvent 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 grave 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 et fortune sans l'intervention de la venderesse ni recours contre elle. Pour sa part cette dernière déclare qu'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.

## **3.1 Obligation d'occupation personnelle des logements**

Les acquéreurs s'engagent à habiter eux-mêmes le bien acquis comme résidence principale et ce pendant une période de minimum 10 ans, d'y élire domicile, et d'y loger uniquement les membres de leur famille.

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

### **3.2 Condition de patrimoine immobilier**

**A la date de la signature de l'acte authentique**, l'acquéreur ne peut 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 ou sa mère. Lorsque l'acquisition se fait par plusieurs personnes, chacune d'entre-elles doit remplir cette condition.

**A la date de la signature de l'acte authentique**, les acquéreurs apportent la preuve par une inscription hypothécaire qu'ils financent leur bien pour au moins 50% de sa valeur par un emprunt.

### **3.3 Clause de non aliénation, de non location et droit de préemption**

Durant un délai de 10 ans, prenant cours le jour suivant la date de la passation de l'acte authentique, l'acquéreur se dénie tout droit de céder à titre onéreux ou à titre gratuit ou de 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 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 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.

Lors de la vente du bien, une inscription hypothécaire sera prise au profit de l'APIBW pour un montant [de l'ordre de]<sup>1</sup> 30% du prix d'achat pour les biens de catégorie A, [de l'ordre de]<sup>2</sup> 15 % du prix d'achat pour les biens de catégorie B à titre de pénalité en cas de non-respect de la clause de non aliénation. 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 opter pour un mandat hypothécaire du seul montant de la pénalité. L'acquéreur devra s'engager à ce que le mandat permette d'obtenir un rang juste après l'inscription prise par la banque.

En cas de cession à titre onéreux ou à titre gratuit ou de cession d'un droit réel dans un délai de 10 ans  
:

L'acquéreur désireux de revendre son bien, devra, avant toute démarche de mise en vente, en informer préalablement par écrit l'APIBW.

---

<sup>1</sup> Modification approuvée par le Conseil d'administration du 18.09.2018.

<sup>2</sup> *ibidem*

Suite à cette information, l'APIBW devra formuler dans un délai de 2 mois à l'acquéreur désireux de revendre son bien, le choix du type de vente qui devra être réalisé.

**Soit** l'acquéreur initial reste tenu de verser à l'APIBW, au moment de la signature de l'acte authentique de vente à un tiers, le montant de l'inscription hypothécaire qui sera repris dans son acte d'acquisition. Cette somme à verser devra être actualisée en tenant compte d'un intérêt de 2,5% par an;

**Soit** l'acquéreur sera tenu de vendre le bien à des acheteurs désignés par l'APIBW (ou présentés à l'APIBW) et répondant aux critères auxquels il répondait lors de l'achat, le tout au prix d'acquisition majoré d'une actualisation de 2,5% par an ;

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.

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 de l'acte établi sous 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.

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

Après un délai d'un an à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, sans qu'une nouvelle offre soit faite à 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 celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

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.

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 a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit 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, notifié son acquiescement au notaire ou donné son acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

Si la vente a lieu sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander à l'APIBW si elle exerce son droit de préemption :

- s'il y a surenchère, l'exploit en sera dénoncé à l'APIBW comme à l'adjudicataire;
- 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, 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 est définitive.

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 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 versement d'une indemnité correspondant à 25 p.c. du prix de vente.

Dans le premier cas, l'action doit être intentée à la fois au vendeur et au premier 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 et, 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, et sans cela par 2 ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

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 au deuxième alinéa.

En cas de location dans un délai de 10 ans :

Si un acquéreur devait mettre son bien en location sans l'accord écrit et préalable de l'APIBW, il deviendra de plein droit et sans mise en demeure redevable du montant de la pénalité qui sera repris dans son acte d'acquisition

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

## 4 CANDIDATURE

### 4.3 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 **courrier recommandé** à l'adresse suivante:

**APIBW**  
**Parc des Collines - Bâtiment Archimède**  
**Place du Brabant wallon, 1**  
**(Anciennement : Avenue Einstein 2)**  
**1300 Wavre**

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 9h30 à 12hs et de 13h30 à 16hs**

Pour que le dossier soit complet, il doit comprendre :

- votre numéro de téléphone, GSM et votre adresse e-mail ;
- une copie du dernier avertissement extrait de rôle ;
- un certificat de composition de ménage délivré par la commune datant de maximum 3 mois ;
- une attestation émanant de la caisse d'allocations familiales reprenant les enfants bénéficiaires et datant de maximum un mois ;
- une copie recto/verso de la carte d'identité du (ou des) candidat(s) acquéreur(s);
- un certificat de résidence délivré par l'administration communale datant de maximum 3 mois et contenant l'historique des différentes domiciliations ;

- une attestation du bureau de l'enregistrement dont dépend le domicile du (ou des) candidat(s) acquéreur(s) datant de moins d'un mois avant la date d'introduction de la demande et spécifiant le patrimoine immobilier détenu par le (ou les) candidat(s) acquéreur(s) (Annexe 1 : adresses des bureaux d'enregistrement) ;
- Si vous êtes propriétaire d'un bien immeuble, copie du dernier avertissement - extrait de rôle émis pour la perception du précompte immobilier de ce bien.

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.

Dans les quinze jours de l'introduction du dossier de candidature, l'APIBW vérifie le caractère complet du dossier 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 (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. La date du courrier recommandé confirmant le caractère complet et conforme de l'introduction de ce nouveau dossier de candidature fixe son nouvel ordre de priorité.

#### **4.4 Ordre de priorité**

Les demandes sont traitées dans l'ordre chronologique des dépôts de dossiers de candidatures complets.

Les logements adaptés pour personnes à mobilité réduite (PMR) sont attribués en priorité à des candidats reconnus comme personnes handicapées, à défaut aux candidats seniors (pour les logements de type B) qui ont plus de 65 ans le jour de l'introduction de leur dossier de candidature.

Les logements A et B sont proposés aux candidats acquéreurs par l'agence immobilière « Jacques Bonnivers » en respectant l'ordre de priorité. Ce dernier contacte par téléphone les candidats acquéreurs, fixe rendez-vous et le confirme par courrier électronique. Si le candidat acquéreur ne se manifeste pas, l'agence immobilière en informera l'APIBW qui le retirera de la liste.

## **5 DISPOSITIONS FINALES**

Le présent règlement a été adopté par le Conseil d'administration de l'APIBW en séance du 21 février 2017 [et modifié en séance du 18 septembre 2018]<sup>3</sup>.

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

---

---

<sup>3</sup> Modification approuvée par le Conseil d'administration du 18.09.2018.

## **ANNEXE 1 : ADRESSES BUREAUX D'ENREGISTREMENT**

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