

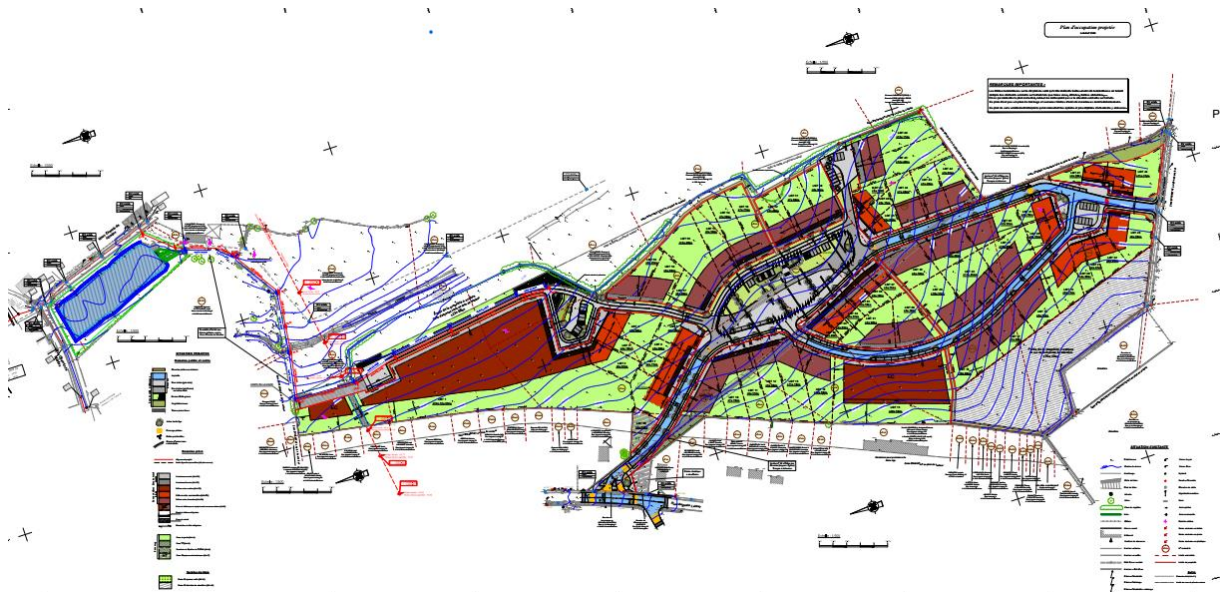


CAHIER DES CHARGES

Contenant les conditions générales de vente de parcelles de la srl in BW
Dans le lotissement dit de l'Espérance à Braine-le-Château

Clauses et conditions générales de la vente

Pour autant qu'il n'y soit pas dérogé de façon expresse, ce cahier des charges comporte les prescriptions, charges, clauses et conditions générales applicables pour la vente, de certains biens immobiliers non bâtis appartenant à la srl in BW mis en vente dans le cadre du permis d'urbanisation du 6 mars 2017.



Préambule

Section première : Définitions

Article 1^{er} : définitions

Section 2 : Conditions pour pouvoir acquérir

Article 2. Premier logement

Article 3. Conditions de revenus

Section 3 : Critères de préférence et de sélection

Article 4. Age et ancrage local

Section 4 : procédure

Article 5. Offres

Article 6. Classement des offres

Article 7. Possibilité pour in BW de mettre fin à la procédure

Article 8. Condition suspensive de l'octroi d'un crédit hypothécaire.

Section 5 : Obligations des acquéreurs

Article 9. Délai de réalisation de la construction

Article 10. Clause de non-aliénation et engagement d'occupation personnelle

Article 11. Décès

Article 12. Réméré (faculté de rachat par in BW)

Article 13. Captation de la plus-value

Article 14. Droit de préemption contractuel

Article 15. Divorce ou séparation

Section 6 : Autres conditions de la vente

Art. 16. Contrats de raccordement

Article 17. Situation hypothécaire

Article 18. État du bien

Article 19. Servitudes et mitoyennetés

Article 20. Zones inondables

Article 21. Contenance.

Article 22. Contributions - Impôts.

Article 23. Occupation - Propriété - Jouissance.

Article 24. Sanctions

Préambule

La srl in BW (ci-après « in BW ») est propriétaire d'un terrain sis à Braine-le-Château, 1^{ère} Div, section C 30a, 31h, m, n, t, s, 32 r, 33, 34a, 35a, 37a, 40, 127d8, 8^e, Rue Auguste Latour/Rue du Cimetière.

in BW a obtenu un permis d'urbanisation de ce terrain daté du 6 mars 2017 permettant notamment la construction de 59 lots en vue de construire essentiellement des habitations unifamiliales.

La volonté de in BW est de vendre ces terrains à un public-cible rencontrant les critères décrits ci-après, en concertation avec la Commune de Braine-le-Château.

Il a été décidé de favoriser le premier accès à la propriété.

Les terrains sont mis en vente à des prix inférieurs au prix du marché, et sont destinés à des acquéreurs dont il faut favoriser l'accès à la propriété. Les acquéreurs détenant déjà les droits réels visés à l'article 1 sur des immeubles à destination d'habitation sont par conséquent exclus.

Il se justifie de ne réserver l'accès aux terrains mis en vente qu'à des personnes qui n'ont pas des revenus supérieurs aux montants indiqués à l'article 3 en raison du fait que les terrains sont vendus à un prix inférieur à la valeur du marché. La volonté est d'exclure les candidats ne rentrant pas dans les critères et de réserver les terrains aux candidats acquéreurs dont les revenus sont plus modestes.

Les lots sont destinés à être habités par les acquéreurs et les membres de leur ménage.

La vente par in BW est faite en considération des obligations à remplir par les acquéreurs, en particulier l'obligation d'ériger une habitation. Il convient également de décourager la spéculation. in BW dispose par conséquent d'une faculté de réméré.

Un dispositif empêchant la plus-value est également prévu.

Les terrains étant vendus en-dessous du prix du marché, il doit être tenu compte du fait que la demande pourrait dépasser l'offre, à tout le moins pour certains des terrains.

Il revient donc de fixer des critères pour départager les candidats-acquéreurs qui souhaiteraient acquérir les mêmes terrains.

La Commune de Braine-le-Château a une pyramide des âges atypique par rapport aux communes avoisinantes et par rapport à la moyenne wallonne. Les statistiques publiées par l'IWEPS au 1^{er} janvier 2015 révèlent un déficit d'habitants dans les catégories 20 à 25 ans, 25 à 30 ans, 30 à 35 ans et 35 à 40 ans, par rapport aux communes environnantes et à la pyramide des âges régionale.

Ce déficit s'explique en partie par l'augmentation récente des prix des terrains, qui ne permet plus aux jeunes ménages de rester dans la commune, et les pousse à s'en éloigner.

Il a donc été décidé de combiner deux critères pour départager, le cas échéant, les candidats acquéreurs :

- L'âge, étant entendu que la priorité sera donnée aux moins de 40 ans ;
- L'ancrage local : les candidats acquéreurs seront départagés en fonction de leurs liens avec la commune, ou à tout le moins une commune proche.

L'option de donner la priorité aux candidats acquéreurs âgés de moins de 40 ans se justifie par le fait que la Commune de Braine-le-Château a une pyramide des âges atypique et qu'il convient de favoriser les ménages jeunes, pour tenter de rééquilibrer cette pyramide et endiguer, dans une certaine mesure, l'exode de cette catégorie de la population.

En effet, la Commune de Braine-le-Château est toujours reprise dans la liste des communes en zone de pression immobilière visée par les articles 53ter, 6 1^{er}, 57bis, 6 1^{er}. du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (voy. la publication du SPW, Direction générale opérationnelle Fiscalité-Droits d'enregistrement dans le Moniteur Belge du 29 mars 2017).

Le critère de l'ancrage local est également lié à la pyramide des âges : le déficit de jeunes habitants est lié à l'augmentation des prix de l'immobilier. Cette évolution ne permet pas de garder dans la commune certains habitants moins fortunés, alors qu'ils souhaiteraient y demeurer.

Les candidats acquéreurs sont invités à préciser pour quels terrains ils remettent une offre et à indiquer, s'ils le souhaitent, un ordre de priorité dans leurs offres, c'est-à-dire qu'ils préciseront dans chacune de leurs offres le nombre de terrains pour lesquels ils remettent offre et l'ordre de préférence dans lequel ils souhaitent acquérir ces terrains.

Section première : Définitions

Article 1^{er}. Définitions

1° in BW : La SCRL in BW, association intercommunale, dont le siège social est situé à 1400 Nivelles, rue de la Religion, 10, inscrite à la BCE sous le numéro 0200.362.210

2° Les candidats acquéreurs : les personnes physiques qui projettent d'acquérir l'un des terrains mis en vente et qui remplissent les conditions pour pouvoir acquérir. Cette expression peut être utilisée indifféremment au singulier ou au pluriel. Sauf lorsqu'il en est disposé autrement, les conditions et obligations du présent cahier des charges doivent être remplies par chacun des acquéreurs.

Les candidats acquéreurs seront majeurs et peuvent être isolés ou en couple, mariés ou non, de sexes différents ou non.

3° Les acquéreurs : les candidats acquéreurs qui auront effectivement acquis un terrain mis en vente en exécution du présent cahier des charges, et qui ne seront qualifiés d'acquéreurs qu'à dater de la passation de l'acte authentique.

4° Critères de préférence : les critères dont il est fait usage pour départager les candidats acquéreurs dans l'attribution des logements.

5° le permis d'urbanisation : le permis d'urbanisation du 6 mars 2017.

6° Enfant à charge : les enfants mineurs, et les enfants de plus de dix-huit ans qui remplissent les conditions d'octroi d'allocations familiales et qui sont à charge des candidats acquéreurs ou de l'un d'eux. Sont assimilés aux enfants à charge, les cohabitants des candidats acquéreurs majeurs pour lesquels, sur la base de documents officiels délivrés par les autorités compétentes, une incapacité de plus de 66 % est démontrée.

7° Offre recevable : Offre introduite dans les délais prévu à l'article 5 § 1er et dont il ressort que les conditions visées aux articles 2 et 3 sont remplies.

Section 2 : Conditions pour pouvoir acquérir

Article 2. Premier logement

§ 1^{er}. Aucun candidat acquéreur ne pourra, séparément ou conjointement, à la date d'introduction d'une offre et jusqu'à la passation de l'acte authentique, être plein propriétaire, usufruitier, superficiaire ou emphytéote en Belgique ou à l'étranger d'un bien immeuble à destination d'habitation ou d'un terrain à bâtir sur lequel pourrait être érigée une habitation, ni posséder une part indivise en pleine propriété d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger.

§2. Pour l'application du § 1er, il n'est pas tenu compte :

1° des immeubles affectés en tout ou en partie à l'habitation que le candidat acquéreur, son époux ou son cohabitant légal possèdent en nue-propriété et acquis dans la succession d'un ascendant ;

2° des immeubles affectés en tout ou en partie à l'habitation dont le candidat acquéreur, son époux ou son cohabitant légal sont pleins propriétaires, usufruitiers, superficiaires ou emphytéotes et que le candidat acquéreur, son époux ou son cohabitant légal n'occupent pas personnellement et n'en tirent revenus locatifs ou autres en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à ce jour, pour autant que ces droits réels et les immeubles visés ainsi que les empêchements ou entraves visés ci-avant soient expressément décrits et étayés dans l'offre par des documents probants;

§ 3. Un candidat acquéreur ne pourra acquérir qu'un seul terrain mis en en vente, seul ou en couple.

Article 3. Conditions de revenus

§ 1^{er}. Le candidat acquéreur ne devra pas disposer de revenus imposables supérieurs :

- à quarante-deux mille euros (42.000,00 €) imposables - abstraction faite des allocations familiales et tous autres avantages en nature, s'il s'agit d'une personne isolée. Ce montant est augmenté de cinq mille euros (5.000,00 €) par enfant à charge;
- à soixante-trois mille euros (63.000,00 €) imposables - abstraction faite des allocations familiales et tous autres avantages en nature, s'il s'agit d'un couple. Ce montant est augmenté de cinq mille euros (5.000,00 €) par enfant à charge.

§ 2. Les montants visés au § 1^{er} font l'objet d'une indexation chaque année au premier janvier sur base de l'indice ABEX, à partir du 1^{er} janvier 2019.

§ 3. Le candidat acquéreur apporte la preuve que ses revenus sont inférieurs aux montants indiqués au § 1^{er} et remettra tous les documents nécessaires à démontrer la concordance de ses revenus avec ce qui précède, à savoir :

- Une copie recto-verso de la carte d'identité ;
- Une composition de ménage ;
- Un certificat de domicile reprenant l'historique des adresses ;
- Une attestation de non-propriété, à se procurer auprès du Bureau de l'enregistrement attestant que le candidat n'est pas propriétaire en tout ou en partie, en pleine propriété (ou en qualité d'usufruitier/emphytéote/superficiaire) d'une habitation ou d'un terrain à bâtir sis en Belgique ou à l'étranger ;
- La preuve des revenus des candidats, au moyen ;
 - i. Une copie de la déclaration de revenus ;
 - ii. Une copie du dernier avertissement extrait de rôle (contributions) ;
 - iii. Une copie des trois dernières fiches de salaire ;

ou tout autre document que in BW estimera utile de lui réclamer.

Section 3 : Critères de préférence et de sélection

Article 4. Age et ancrage local

La priorité sera donnée aux candidats acquéreurs âgés de moins de 40 ans au moment de la réception de leur offre. Pour les candidats acquéreurs en couple, cette condition est remplie dès que l'un des deux membres est âgé de moins de 40 ans.

Pour départager les candidats acquéreurs de moins de 40 ans, la priorité sera donnée aux candidats acquéreurs qui ont été domiciliés dans la commune de

Braine le Château, ou y ont exercé des activités professionnelles pendant la durée la plus longue.

Les candidats acquéreurs indiqueront dans leur offre, pièces à l'appui, la durée pendant laquelle ils ont été domiciliés ou ont exercé des activités professionnelles dans la commune de Braine-le-Château.

La procédure visée à l'article 6 précise la manière dont ces critères sont appliqués en pratique.

Section 4 : procédure

Article 5. Offres

§ 1^{er} Pendant la période annoncée par in BW dans la publicité pour déposer une offre, les candidats acquéreurs pourront consulter auprès de la maison communale une description des différents terrains mis en vente, le présent cahier des charges, ainsi que des informations pertinentes en possession de in BW pour chacun des terrains.

§ 2. Les candidats acquéreurs adresseront leurs offres, accompagnée des documents justificatifs : tels que fixés au §3 de l'article 3, par courrier recommandé, à l'adresse suivante Rue de la Religion, 10 à 1400 Nivelles.

§ 3. Les offres devront avoir une durée de validité d'au moins douze semaines à dater de leur réception par in BW.

§ 4. Les candidats acquéreurs formulent des offres pour un ou plusieurs terrains. Lorsqu'ils introduisent une offre pour plus d'un terrain, les candidats acquéreurs indiquent dans chacune des offres l'ordre de préférence dans lequel ils souhaitent obtenir un terrain. A défaut de précision dans l'offre, les candidats acquéreurs sont présumés ne pas avoir de préférence quant à l'un ou l'autre terrain.

Article 6. Classement des offres

§ 1^{er}. A l'issue de la période visée à l'article 5 § 1^{er}, in BW procède à une analyse de la recevabilité et à un classement des offres. Pendant cette période, in BW peut demander des renseignements complémentaires aux candidats acquéreurs, notamment afin de vérifier les critères de préférence.

L'absence de transmission des renseignements complémentaires dans le délai fixé par in BW et ne pouvant dépasser un mois conduira d'office à l'écartement de l'offre ou à ce qu'il soit considéré que les critères de préférence ou de sélection ne sont pas remplis, si les candidats acquéreurs sont en concurrence avec d'autres pour un ou plusieurs terrains.

§ 2. Lorsque plusieurs candidats acquéreurs ont introduit une offre recevable pour un même terrain, ils seront départagés de la manière suivante :

Les candidats acquéreurs se voient octroyer un certain nombre de points.

Si les candidats acquéreurs sont en couple, le nombre de points est octroyé dès que l'un des membres du couple remplit la condition. Les points ne sont octroyés qu'une seule fois par couple, sans cumul entre les différents membres, dès lors qu'un seul des membres du couple y a droit. Les points sont par conséquent octroyés uniquement en fonction du membre du couple qui ouvre le droit au nombre de points le plus élevé, et à concurrence de ce nombre de points seulement, sans cumul.

- Les candidats acquéreurs qui sont âgés de moins de quarante ans se voient attribuer six (6) points.
- Un point complémentaire est accordé par enfant à charge d'un candidat acquéreur de moins de 40 ans ou d'un couple de candidats acquéreurs dont l'un au moins est âgé de moins de 40 ans.
- Les candidats acquéreurs qui ont été domiciliés pendant au moins cinq ans à Braine-le-Château, ou qui peuvent démontrer qu'ils ont travaillé à Braine-le-Château pendant au moins cinq ans se voient octroyer trois (3) points.
- Un point complémentaire est octroyé pour chaque période complémentaire de cinq ans complets de domiciliation ou d'exercice d'une activité professionnelle à Braine-le-Château. Les candidats acquéreurs qui ont été domiciliés et ont en même temps travaillé à Braine-le-Château ne reçoivent qu'une seule fois les points pour une même période.

Si, pour un terrain donné, plusieurs candidats acquéreurs disposent d'un nombre de points équivalents, la priorité sera donnée au candidat acquéreur le plus jeune, étant entendu que, lorsque ces candidats acquéreurs sont en couple, seul l'âge du candidat acquéreur le plus jeune est pris en compte.

§ 3. Sans préjudice de l'article 6, in BW accepte les offres recevables émises en fonction du classement des offres en application du présent cahier des charges et dans les limites de ce classement.

§ 4. Les terrains qui n'auront pas été vendus, notamment dans les cas où les candidats acquéreurs n'auront pas obtenu de prêt hypothécaire, seront proposés en priorité aux candidats acquéreurs qui avaient remis une offre recevable mais qui n'ont pas été retenus en application de la procédure visée au § 2.

Ces candidats acquéreurs disposeront d'un délai qui leur sera notifié dans le courrier qui leur sera envoyé par in BW, ne pouvant être inférieur à huit jours à dater de l'envoi dudit courrier, pour réintroduire une offre conformément au présent cahier des charges.

Les terrains qui n'auront, après application des paragraphes 1^{er} et 2, toujours pas été vendus, ainsi que les terrains qui retourneraient ultérieurement dans le patrimoine de in BW, de quelque manière que ce soit, peuvent être remis en vente par in BW aux conditions qu'elle détermine.

Article 7. Possibilité pour in BW de mettre fin à la procédure

In BW peut décider de n'accepter aucune offre et de réorganiser une nouvelle procédure, sans devoir aucune indemnité aux candidats acquéreurs.

Article 8. Condition suspensive de l'octroi d'un crédit hypothécaire.

Les candidats acquéreurs peuvent introduire leur offre sous la condition suspensive de l'octroi d'un financement d'un maximum de 100 % du prix d'acquisition hors frais, aux conditions normales du marché, dans les trois semaines de la réception de l'acceptation conditionnelle de l'offre par in BW.

Dans ce cas, si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, le candidat acquéreur devra en informer in BW à son adresse mentionnée ci-dessus par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. in BW pourra exiger la preuve du refus invoqué.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée la vente se réalisera aux clauses et conditions de l'offre acceptée.

Section 5 : Obligations des acquéreurs

Article 9. Délai de réalisation de la construction

Dans les quatre ans et dix mois de la signature de l'acte authentique de vente, les acquéreurs érigeront ou feront ériger une maison d'habitation unifamiliale respectant les conditions du permis d'urbanisation et le permis d'urbanisme qui aura été obtenu.

Dans le délai visé au § 1er, le bâtiment ainsi construit devra être au minimum à l'état de gros - œuvre fermé (toiture posée, châssis posés) avec aménagement des abords.

Article 10. Clause de non-aliénation et engagement d'occupation personnelle

§ 1^{er} Durant un délai de 5 ans, prenant cours le jour de la passation de l'acte authentique de vente, l'acquéreur se dénie tout droit de vendre, de grever de droits réels autres que des servitudes ou des hypothèques le bien vendu ainsi que l'habitation y érigée, en tout ou en partie.

En outre, et pendant une durée de 12 ans, l'acquéreur s'interdit de louer le bien ou de le mettre d'une quelconque façon à la disposition de tiers qui ne feraient pas partie de son ménage sans l'autorisation expresse et écrite de in BW

§ 2. Les acquéreurs s'engagent en outre, (chacun personnellement et solidairement s'il s'agit d'un couple) à habiter eux-mêmes la construction érigée sur le bien acquis comme résidence principale fixe et ce pendant une période de 12 ans à dater de la signature de l'acte authentique, à s'y domicilier, et à ne pas y créer d'autre logement.

Article 11. Décès

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'eux, le survivant et les ayants - droits du défunt sont libérés des engagements prévus à l'article 10, sans préjudice des articles 9, 12, 13, et 14.

Article 12. Réméré (faculté de rachat par in BW)

Pendant un délai de cinq ans à partir de la date de l'acte authentique de vente du bien, in BW dispose, conformément aux articles 1659 et suivants du Code civil, d'une faculté de réméré en application de laquelle la vente est résolue ab initio et le bien en cause est considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine de in BW. in BW s'engage à ne faire usage de son droit de réméré qu'au cas où il apparaîtrait que l'acquéreur:

- néglige de respecter les obligations visées à l'article 9;
- évolue vers une situation telle qu'il lui ne lui est raisonnablement pas possible de respecter les obligations visées à l'article 9.

in BW se réserve le droit de juger souverainement de l'opportunité de faire usage de son droit de réméré.

Le droit de réméré peut également être exercé à l'encontre des personnes qui auraient acquis l'immeuble avant l'expiration du délai prescrit, soit de gré à gré, soit en vente publique, tant en vente volontaire que forcée, et ce, pendant la période qui reste à courir pour achever le délai de cinq ans.

Le droit de réméré peut également être exercé de commun accord entre le vendeur et le candidat acquéreur sans qu'il y ait, en ce cas, infraction spécifique aux engagements pris ou aux clauses d'interdiction contractuelles.

Le droit de réméré s'exerce par in BW au moyen d'un courrier recommandé adressé à chacun des acquéreurs, ou par une sommation d'huissier, par lequel in BW fait savoir qu'il fait usage de la faculté de réméré.

Le montant à verser par in BW n'englobera les réparations nécessaires et celles qui ont augmenté le prix payé pour le fonds que dans la mesure où elles sont conformes à la réglementation urbanistique et aux éventuels permis délivrés.

Article 13. Captation de la plus-value

§ 1^{er}. Pendant une durée de 15 ans à dater de la passation de l'acte authentique, dans tous les cas où, sans préjudice des droits de in BW et des autres obligations de l'acquéreur prévues au présent cahier des charges, le terrain est vendu, apporté en société, donné ou grevé de droits réels autres que les servitudes ou les hypothèques, l'acquéreur est redevable de plein droit envers in BW du montant de la plus-value dont il a bénéficié sur le terrain, eu égard au fait qu'il l'a acquis à une valeur inférieure à sa valeur vénale.

Le montant de la plus-value est calculé selon la formule suivante :

(Valeur vénale du terrain au moment de la vente indexée au moment de l'acte de disposition – prix payé par l'acquéreur)

N

Où **N** correspond au nombre d'années entamées depuis la passation de l'acte authentique de vente.

L'indexation est annuelle à chaque anniversaire de la date de l'acte authentique et est liée à l'ABEX. Le taux de référence est l'indice ABEX du mois précédent le mois de la signature de l'acte authentique de vente.

La valeur du terrain au moment de l'acte de disposition est fixée à dire d'expert, à défaut d'accord amiable des parties sur cette valeur.

§ 2. Le montant de la plus-value est dû et porte intérêt légal de plein droit à dater de l'acte authentique de vente ou actant l'octroi d'un droit réel visé au § 1^{er} sur le bien.

Article 14. Droit de préemption contractuel

§ 1^{er} Sans préjudice des autres dispositions du présent cahier des charges, in BW a 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 l'acquéreur, ses héritiers ou ayants-cause, pendant une durée de 15 ans à dater de la passation de l'acte authentique de vente.

Ce droit de préemption est réservé à in BW et à ses ayants droit.

L'exercice de ce droit devra se faire de la même manière que celle prévue aux articles 48 et suivants de la loi sur le bail à ferme, telle qu'elle existe au 1^{er} janvier 2017.

§ 2. En cas de vente de gré à gré ou de vente publique, en méconnaissance du droit de préemption de in BW – ou sans son autorisation expresse – celle-ci a le droit, soit d'être subrogée à l'acheteur, soit de réclamer à l'acquéreur initial ou ses ayants droit ou ayants cause à quelque titre que ce soit un dédommagement équivalent à 125 % de la plus-value réalisée sur le prix de vente du bien, telle que cette plus-value est calculée conformément à l'article 13.

Article 15. Divorce ou séparation

En cas de divorce ou de séparation, l'un des membres du couple pourra reprendre les obligations de l'autre membre et racheter sa part dans l'indivision moyennant l'accord de l'autre et de in BW.

Section 6 : Autres conditions de la vente

Art. 16. Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Article 17. Situation hypothécaire

La vente est faite moyennant l'obligation, pour in BW, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

in BW déclare qu'elle a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte de in BW.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais de in BW.

in BW déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

Article 18. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu du candidat acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il est loisible au candidat acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

in BW n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

Le sol n'a pas fait l'objet d'essais par in BW, et l'éventuelle mauvaise composition ou le vice du sol ne sera pas considéré comme un vice caché, in BW ne pouvant donner aucune garantie à cet égard.

Article 19. Servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de in BW ni

recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir : Titre de propriété du 12/10/1977, Titre de propriété du 18/06/1980 et Titre de propriété du 14/10/2011. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Lesdits actes stipulent littéralement ce qui suit :

Titres de propriété du 12/10/1977 et du 18/06/1980 : néant.

Titre de propriété du 14/10/2011 : Une servitude publique grève le bien -> (page 8/17 de l'acte) : « **Le bien est longé par un sentier repris sous le numéro 163 à l'atlas des chemins vicinaux. Il constitue une servitude publique de passage, d'une largeur d'1,65 mètre. »**

Ce sentier est dans les faits, la rue du Cimetière qui reste inchangée.

Un tronçon du sentier repris sous le numéro 92 à l'atlas des chemins vicinaux est quant à lui déplacé sur la voirie du lotissement comme prévu dans le permis d'urbanisation.

Article 20. Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, in BW déclare qu'à sa connaissance le bien, objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone de valeur faible d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle des inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » de cours d'eau.

En effet, le projet est situé dans le sous bassin hydrographique de la Senne. Aucun cours d'eau ne traverse le site du projet. Néanmoins, en contrebas du site, au niveau de la limite Est, coule le ruisseau de l'Ermitage qui se jette plus au nord dans le Hain. La zone d'aléa d'inondation à faible risque qui est liée au ruisseau de l'Ermitage empiète dans une petite partie du site, à la limite Est du périmètre. Celle-ci n'a toutefois aucune incidence sur le projet compte tenu de son maintien en zone verte et de l'absence de toute construction prévue à cet endroit.

<http://geoapps.wallonie.be/inondations>

Article 21. Contenance.

La contenance exprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

Article 22. Contributions - Impôts.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien ; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

in BW déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, in BW s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

Article 23. Occupation - Propriété - Jouissance.

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

in BW déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation.

Article 24. Sanctions

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou à in BW.

La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires.

Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, l'acquéreur serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de

vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

Si in BW est en défaut de délivrer le bien ou s'oppose fautivement à la passation de l'acte authentique, et que la vente est résolue aux torts de in BW, celle-ci est redevable envers l'acquéreur, à titre de clause pénale, d'un montant équivalent à 6 % du prix de vente hors taxes du terrain.

Article 25. Contentieux

Toute action judiciaire relative à l'interprétation/ application de la présente convention ne pourra être valablement intentée que par devant les tribunaux de l'arrondissement judiciaire du Brabant wallon.

ANNEXE A: FORMULAIRE D'OFFRE

DOSSIER DE CANDIDATURE PORTANT SUR L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMEUBLE NON BÂTI – BRAINE-LE-CHÂTEAU – LOTISSEMENT DE L'ESPÉRANCE

Important : ce formulaire doit être complété dans son entièreté, et signé par le(s) candidat(s) se portant acquéreur(s). Les annexes doivent être ajoutées au présent formulaire d'offre afin d'opérer la complétude du dossier et ce en conformité avec l'article 6 du présent cahier des charges.

Candidat(e)s acquéreur(s)

Le(s) / La soussigné(e)s (noms et prénoms) :

Qualité(s) ou profession(s) :

Nationalité :

Domicile (adresse complète) :

.....

Téléphone :

GSM :

Fax :

E-mail :

Personne de contact :

Offre pour le(s) lot(s) n° :

.....

.....

.....

.....

En cas de remise de prix pour plusieurs lots, ordre de préférence quant à l'attribution du lot pour lequel le candidat remet offre de prix :

.....

S'ENGAGE(NT) À RESPECTER ET EXÉCUTER LA CONVENTION CONFORMÉMENT AUX CLAUSES ET CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES SUSMENTIONNÉ :

Paiements

Les paiements seront effectués valablement par virement ou versement sur le compte IBAN CBC : BE37 1922 0888 8128 - BIC : CREGBEBB de l'institution financière CBC ouvert au nom de in BW.

Documents à joindre à l'offre

A cette offre, sont notamment joints :

- Une copie recto-verso de la carte d'identité ;
- Une composition de ménage ;
- Un certificat de domicile reprenant l'historique des adresses ;
- Une attestation de non-propriété, à se procurer auprès du Bureau de l'enregistrement attestant que le candidat n'est pas propriétaire en tout ou en partie, en pleine propriété (ou en qualité d'usufruitier/emphytéote/superficiaire) d'une habitation ou d'un terrain à bâtir sis en Belgique ou à l'étranger ;
- La preuve des revenus des candidats, au moyen ;
 - i. Une copie de la déclaration de revenus
 - ii. Une copie du dernier avertissement extrait de rôle (contributions);
 - iii. Une copie des trois dernières fiches de salaire ;

Fait à

Le

Le(s)/ La candidat(e)(s) acquéreur(s),

Signature(s) :
.....

Nom(s) et prénom(s) :
.....

ANNEXE B: Copie recto-verso de la carte d'identité

DOSSIER DE CANDIDATURE PORTANT SUR L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMEUBLE NON
BÂTI – BRAINE-LE-CHÂTEAU – LOTISSEMENT DE L'ESPÉRANCE

Par la présente, je (nous) soussigné(s)

..... (Nom(s), prénom(s))

Déclare(ons) sur l'honneur que les informations reprises en annexe (copie recto-verso
de la carte d'identité) sont exactes.

Fait à

Le

Le(s)/ La candidat(e)(s) acquéreur(s),

Signature(s) :

.....

Nom(s) et prénom(s) :

.....

ANNEXE C: Composition de ménage

DOSSIER DE CANDIDATURE PORTANT SUR L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMEUBLE NON
BÂTI – BRAINE-LE-CHÂTEAU – LOTISSEMENT DE L'ESPÉRANCE

Par la présente, je (nous) soussigné(s)
..... (Nom(s), prénom(s))

Déclare(ons) sur l'honneur que les informations reprises en annexe (composition de
ménage) sont exactes.

Fait à

Le

Le(s)/ La candidat(e)(s) acquéreur(s),

Signature(s) :
.....

Nom(s) et prénom(s) :
.....

ANNEXE D: Certificat de domicile reprenant l'historique des adresses

DOSSIER DE CANDIDATURE PORTANT SUR L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMEUBLE NON
BÂTI – BRAINE-LE-CHÂTEAU – LOTISSEMENT DE L'ESPÉRANCE

Par la présente, je (nous) soussigné(s)

..... (Nom(s), prénom(s))

Déclare(ons) sur l'honneur que les informations reprises en annexe (certificat de
domicile reprenant l'historique des adresses) sont exactes.

Fait à

Le

Le(s)/ La candidat(e)(s) acquéreur(s),

Signature(s) :

.....

Nom(s) et prénom(s) :

.....

ANNEXE E: Attestation de non-propriété, à se procurer auprès du Bureau de l'enregistrement attestant que le candidat n'est pas propriétaire en tout ou en partie, en pleine propriété (ou en qualité d'usufruitier/emphytéote/superficiaire) d'une habitation ou d'un terrain à bâtir sis en Belgique ou à l'étranger

DOSSIER DE CANDIDATURE PORTANT SUR L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMEUBLE NON BÂTI – BRAINE-LE-CHÂTEAU – LOTISSEMENT DE L'ESPÉRANCE

Par la présente, je (nous) soussigné(s)
..... (Nom(s), prénom(s))

Déclare(ons) sur l'honneur que les informations reprises en annexe (attestation de la non-propriété) sont exactes.

Fait à

Le

Le(s)/ La candidat(e)(s) acquéreur(s),

Signature(s) :

.....

Nom(s) et prénom(s) :

.....

ANNEXE F: Preuve des revenus des candidats au moyen de :

i. Une copie de la déclaration de revenus ;

ii. Une copie du dernier avertissement extrait de rôle (contributions) ;

iii. Une copie des trois dernières fiches de salaire ;

DOSSIER DE CANDIDATURE PORTANT SUR L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMEUBLE NON BÂTI – BRAINE-LE-CHÂTEAU – LOTISSEMENT DE L'ESPÉRANCE

Par la présente, je (nous) soussigné(s)
..... (Nom(s), prénom(s))

Déclare(ons) sur l'honneur que les informations reprises en annexe (preuve des revenus au moyen d'une copie de la déclaration de revenus, une copie du dernier avertissement extrait de rôle (contributions) et une copie des trois dernières fiches de salaire) sont exactes.

Fait à

Le

Le(s)/ La candidat(e)(s) acquéreur(s),

Signature(s) :

.....

Nom(s) et prénom(s) :

.....