

Opérations de Constructions/Rénovations-Ventes

L'acquéreur d'un droit réel portant sur une habitation cédée par le Fonds dans le cadre de l'article 112 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement doit, au moment où il se propose d'acquérir cette habitation, répondre aux conditions de revenus fixés à l'article 4.

Le Fonds peut toutefois, avec l'accord du Gouvernement et sur proposition du Ministre, en réserver la cession à un acquéreur qui, du point de vue de ses revenus, répond aux conditions d'admission au logement social en application de l'article 4, § 1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Les revenus pris en compte sont ceux visés à l'article 4, § 2 du présent arrêté.

Le contrat de cession précise lesquelles des conditions de revenus visées à l'alinéa 1er ou 2 trouvent à s'appliquer. Cette information doit être communiquée à l'acquéreur préalablement à la conclusion du contrat.

Le cessionnaire visé au paragraphe 1er ne peut, au moment où il se propose d'acquérir une habitation cédée par le Fonds, détenir un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation visée à l'alinéa 1er ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de sa profession.

La cession se fait aux conditions suivantes :

- 1°. Le cessionnaire ne peut acquérir de droit réel portant sur une autre habitation à titre onéreux ou par donation entre vifs pendant un délai de vingt ans, à moins qu'il ait cédé entre-temps ses droits sur l'habitation visée au paragraphe 1er ; à défaut, l'acquéreur devra s'acquitter d'un montant d'au moins 25 % du prix d'achat, réduit d'au moins 1,25 % par année écoulée depuis l'achat;
- 2°. L'habitation cédée par le Fonds est destinée à l'usage exclusif d'habitation, sauf dérogation accordée par le Fonds ;
- 3°. Lorsque le cessionnaire cède son droit dans un délai de dix ans, il est tenu au paiement d'une indemnité, laquelle ne peut excéder la différence entre le prix de la cession initiale et celui de la cession subséquente ;
- 4°. Toute cession ultérieure du droit initialement cédé par le Fonds, ou constitution d'un droit sur celui-ci, ne peut, pendant un délai de vingt ans, se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de revenus fixées au paragraphe 1er, alinéa 1er ou 2, selon ce qui est précisé dans le contrat de cession visé au dernier alinéa du paragraphe 1er ; A partir de la vingt et unième année, cette cession ou cette constitution ne peut se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de revenus fixés à l'article 4; Cette cession ou cette constitution ne peuvent en outre se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux

conditions du paragraphe 2 ; Le Fonds peut, sur base de motifs justifiés et en accord avec les commissaires du Gouvernement, déroger aux conditions dont question aux alinéas 1, 2 ou 3; 21 Ces conditions s'appliquent à tous les ayant cause, à quelque titre que ce soit ; elles ne s'appliquent toutefois pas aux héritiers légaux, qui cependant y sont à leur tour tenus vis-à-vis de leurs propres ayant cause autres que leurs propres héritiers légaux ;

5°. La cession se fait à réméré ;

6°. Le Fonds a un droit de préemption pour le cas où l'habitation est cédée volontairement ou judiciairement.

Le Fonds arrête les conditions de la cession, eu égard aux principes ci-dessus, telles qu'elles figurent dans la convention de cession. Il informe le Ministre de ces conditions. Lorsque le droit portant sur l'habitation est cédé par le Fonds, la valeur de celle-ci peut excéder celle fixée à l'article 8 et le montant du crédit être supérieur à celui fixé à l'article 10. Ce dernier montant ne peut cependant pas excéder les sommes investies par le Fonds pour la réalisation de ladite habitation. ».