

Droit d'emphytéose et droit de rachat

0.1 Le droit d'emphytéose sur le terrain désigné ci-avant ne peut être cédé séparément des constructions auxquelles il est rattaché.

0.2 Le promoteur public se réserve un droit de rachat de l'immeuble/des éléments immobiliers faisant l'objet de la présente vente pendant toute la durée du droit d'emphytéose.

En cas de rachat par le promoteur public de l'immeuble/des éléments immobiliers faisant l'objet de la présente vente, le présent droit d'emphytéose prendra fin de plein droit. Dans ce cas, il ne sera dû par le promoteur public aucune indemnité à l'emphytéote du fait de la cessation du droit d'emphytéose.

0.3 Au cas où l'acquéreur souhaiterait procéder à la cession du droit d'emphytéose combiné avec l'aliénation à quelque titre que ce soit de l'immeuble/des éléments immobiliers faisant l'objet des présentes pendant la durée du droit d'emphytéose, l'acquéreur doit en notifier préalablement le promoteur public par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A compter de la réception de cette demande, le promoteur public ou son ayant-droit dispose d'un délai de trois (3) mois pour signifier à l'acquéreur sa décision quant à l'exercice du droit de rachat.

En cas de renonciation à son droit de rachat par le promoteur public ou en cas de défaut de réponse dans le délai de trois (3) mois, l'acquéreur de l'immeuble/des éléments immobiliers est libre de le/les vendre.

0.4 En cas d'exercice du droit de rachat, le prix que le promoteur public doit payer à l'acquéreur est basé sur le prix principal que l'acquéreur a payé au promoteur public ou dont il lui est redevable, quel que soit par ailleurs le prix du marché ou le prix offert par un tiers amateur.

La valeur du terrain n'est pas prise en considération pour la détermination de ce prix.

[La proposition de clause suivante vaut pour les ventes en état futur d'achèvement (vefa) seulement.]

Est déduit du prix principal le montant de la TVA remboursé à l'acquéreur par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et que celui-ci avait dû avancer au titre du prix des constructions achevées lors de la signature du présent acte. Cette déduction n'a cependant pas lieu si ce même montant de la TVA a déjà dû être remboursé par l'emphytéote à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA.

Sont déduites du prix principal les primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public à l'acquéreur, dont notamment les subventions de l'Etat au titre des Aides à la Pierre ou d'aides énergétiques (PRIME HOUSE).

L'acquéreur n'a pas droit à des intérêts de la part du promoteur public depuis l'encaissement du prix de vente par celui-ci.

- 0.5 Le montant ainsi obtenu est majoré, à compter de la date du présent acte, par l'indice du coût de la construction publié par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (STATEC) au taux applicable à la date de la signification à l'acquéreur par le promoteur public de sa décision d'exercer son droit de rachat.
- 0.6 Sont déduites du prix majoré comme indiqué ci-avant la moins-value normale résultant de l'usure de l'immeuble vendu/des éléments immobiliers vendus, calculée au taux de x%¹ l'an du prix des constructions indiqué au présent acte, et ce à partir de la date d'achèvement de l'immeuble vendu/des immeubles vendus / [logement achevé à l'acte] du présent acte, ainsi que toutes les moins-values extraordinaires de l'ensemble d'habitation dont fait partie l'immeuble vendu/ les éléments immobiliers vendus dues à la faute ou à la négligence de l'acquéreur ou des personnes occupant l'immeuble vendu/les éléments immobiliers avec lui.
- 0.7 Au montant ainsi obtenu est rajouté la valeur des travaux d'amélioration et de rénovation derniers en date sur base de factures dûment acquittées, ainsi que la valeur résiduelle des immeubles par destination (comme la cuisine et le mobilier encastré) sur base de factures dûment acquittées. Les immeubles par destination² sont considérés comme étant amortis linéairement sur dix (10) ans.

Les travaux de peinture et les installations de luxe ne sont pas pris en considération.

- 0.8 Du montant ainsi obtenu sont déduites toutes sommes généralement quelconques dues par l'acquéreur au promoteur public ainsi que toutes sommes dont le promoteur serait débiteur envers des tiers pour le compte de l'acquéreur pour déterminer le prix final à payer par le promoteur à l'acquéreur.

Le logement devra être vendu libre de tout encombrant et de tout meuble. A défaut, les frais d'enlèvement seront déduits du prix de rachat.

- 0.9 Le droit de rachat perd tous ses effets dans l'éventualité d'une aliénation des susdits biens (droit d'emphytéose et immeuble/éléments immobiliers acquis) par adjudication publique forcée, tenue à la requête d'un établissement de crédit conformément aux dispositions de l'article 879 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

Au cas où le prix d'adjudication des susdits biens est supérieur au prix final déterminé comme ci-avant décrit, l'acquéreur sera redevable envers le promoteur public d'un montant égal à la différence entre le prix d'adjudication et le prix final.

[La proposition de clause suivant vaut pour les ventes en état futur d'achèvement (vefa) seulement.]

¹ Le taux appliqué est généralement entre 0,5% et 1,5%.

² Un immeuble par destination est un bien meuble rattaché à l'immeuble de manière fixe et dont la séparation de l'immeuble nécessite un descellement, un démontage, une dénaturation des lieux. Il s'agit notamment des cuisines équipées.

0.10 *Au cas où il serait procédé au transfert de propriété de l'immeuble vendu/des éléments immobiliers vendus avant leur achèvement, le promoteur public bénéficie également d'un droit de rachat qu'il exerce dans les mêmes conditions que celles visées aux paragraphes précédents.*

Le prix que le promoteur public aura à verser sera égal au prix que l'acquéreur lui aura payé et quel que soit par ailleurs le prix offert par un tiers amateur.

0.11 Toutes les conditions de la présente clause doivent, dans l'éventualité de toute cession ultérieure, être imposées dans la même forme aux acquéreurs successifs. En d'autres mots, les mêmes droits doivent être réservés dans la même forme au promoteur public au moment de toute cession ultérieure.

Le promoteur public prie le conservateur des hypothèques à procéder à une inscription spéciale à titre de garantie des dispositions la présente clause aux frais de l'acquéreur.