

Conditions relatives aux acquéreurs occupants

Art. 8. § 1er. Ne peuvent acquérir un logement moyen que ceux qui :

1° sont âgés d'au moins 18 ans à la date de l'achat;

2° ne sont, à la date de l'achat, pas déjà propriétaire ou usufruitier, individuellement ou avec leurs conjoint ou cohabitants, de biens immobiliers en Belgique affectés principalement au logement;

3° sont soumis, au moment de l'acquisition, à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

4° ^[1] n'ont pas bénéficié pour l'année de référence de revenus qui excèdent les montants suivants :

a) 61.049 euros quand le candidat acquéreur déclare être une personne isolée ou faire partie d'un ménage monoparental ;

b) 77.699 euros quand le candidat acquéreur déclare faire partie de tout autre ménage.

Ces montants sont rattachés à l'indice des prix à la consommation du mois de décembre 2022. Ils sont adaptés chaque année au 1er janvier à l'indice du mois de décembre précédant l'adaptation et sont arrondis à l'unité d'euros supérieure.

Les montants visés en a) et b) sont majorés de 5.000 euros par personne à charge;^[1]

5° ^[1] s'interdisent, sous réserve des hypothèses et conditions visées aux articles 12 et 13, de le revendre ou de prendre un quelconque engagement juridique en vue d'une revente, pendant une période de 20 ans à dater de l'entrée en jouissance ;^[1]

6° ^[1] s'engagent, pour une période de 20 ans et de manière continue, à l'occuper personnellement et exclusivement à titre de résidence principale ainsi qu'à y fixer leur domicile légal ;^[1]

^[1] 7° achètent en pleine propriété, en emphytéose ou en superficie.^[1]

^[1] En cas de circonstances exceptionnelles dûment motivées, le conseil d'administration peut déroger à la condition fixée à l'alinéa 1er, 2°^[1]

§ 2. ^[1] Pour la détermination du revenu dont il est question au § 1er, 4°, il ne sera pas tenu compte du revenu du conjoint ou cohabitant si un changement radical de situation familiale peut être raisonnablement attendu ou s'est déjà produit, conformément au § 4 ci-dessous ^[1]

§ 3. La S.D.R.B. inscrit les candidats acquéreurs répondant aux conditions du paragraphe premier dans un registre chronologique.

Lors de la commercialisation d'un projet, la priorité est accordée dans l'ordre de l'inscription à ce registre.

^[1] Toutefois, pendant les douze premiers mois de commercialisation, les logements de trois chambres et plus sont réservés :

- aux personnes ayant au moins un enfant à charge, dans l'ordre de leur inscription au registre ;
- aux personnes justifiant de besoins particuliers tels que ceux découlant d'un handicap, soumis à l'appréciation du conseil d'administration ^[1]

A l'issue de cette période, les logements qui n'auraient pas trouvé acquéreur peuvent être vendus à des acquéreurs occupants ^[1] n'ayant pas d'enfants à charge .^[1]

^[1] ...^[1].

Le conseil d'administration arrête les modalités de gestion ^[1] ...^[1] du registre visé à l'alinéa premier.

§ 4. Dans l'hypothèse où la situation familiale d'un candidat acquéreur est sur le point de changer radicalement, notamment par le départ d'un enfant majeur de la cellule familiale, une séparation ou une procédure de divorce, le conseil d'administration peut admettre qu'il ne soit pas tenu compte des revenus ou des biens immobiliers du conjoint ou du cohabitant concernés par cette modification de la structure familiale bien qu'il figure encore sur la composition de ménage.

§ 5. Le conseil d'administration peut autoriser l'acquéreur d'un logement moyen qui justifie d'une modification de sa cellule familiale à acquérir un autre logement moyen, pour autant qu'il remplisse les conditions prévues au § 1er, 3° à 6°. Cet acquéreur doit s'engager à avoir revendu le

premier logement au plus tard dans les six mois de la réception provisoire du nouveau logement et à en fournir la preuve à la S.D.R.B. sous la forme d'une copie de l'acte authentique de revente dudit bien.

§ 6. ¹ Par dérogation au § 3, alinéa 2, cinq pour cent des logements prévus dans un projet sont, lors de la première journée de commercialisation, réservés :

- aux personnes handicapées qui répondent aux conditions du § 1er ;
- aux personnes répondant aux conditions du § 1er qui hébergeront durablement dans le logement une personne handicapée ;
- aux personnes répondant aux conditions du § 1er qui ont à leur charge un ou plusieurs enfants handicapés¹.

Après cette première journée ou dès que le taux des 5 % est atteint, la vente est ouverte à tous les acquéreurs occupants tels que prévu au § 1er pendant un délai de douze mois minimum.

Les modalités spécifiques sont prévues par le conseil d'administration.