



Projet Innovant

Construction « Habitat Durable » basse énergie d'un Espace Polyvalent et de 3 appartements vendus selon le mécanisme du droit de Superficie

Note de synthèse pour la mise en vente





L'asbl Collectif Logement met en vente 3 appartements neufs dans un immeuble sis avenue de Thouars 15 à 4280 Hannut en bénéficiant d'un droit de superficie pour 50 ans.

1. Description des biens

Immeubles à appartements neufs et très basse énergie, 3 chambres, emplacement de parking privatif, châssis double vitrage, parlophone, VMC, récupération eaux de pluie, salle de bain équipée, cuisine non équipée.

Appartement 15/1.1	Triplex (sur 3 étages)	101,44m ²	140.000€
Appartement 15/1.2 (PMR*)	Simplex 1 ^{er} étage	82,72 m ²	132.000€
Appartement 15/2.1	Simplex 2 ^{ème} étage	82,46 m ²	130.000€

*PMR = personne à mobilité réduite. Un appartement est adaptable et répond aux normes PMR permettant l'accès notamment à un fauteuil roulant.

2. Le droit de superficie, en quoi ça consiste ?

Le droit de superficie est défini comme suit par la loi du 10 janvier 1824 : « le droit de superficie est un droit réel, qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui ». Ce droit réel ne peut excéder 50 ans ; il peut toutefois être renouvelé indéfiniment, moyennant l'accord des parties. Aucune durée minimale n'est fixée par la loi.

Le propriétaire du terrain qui accorde à autrui un droit de superficie est appelé « le tréfoncier ». La personne qui jouit du droit de superficie est « le superficiaire ».

3. Quels sont les droits des superficiaires ?

- le droit de jouir pleinement de son bien pendant la période de 50 ans
- le droit de concéder une hypothèque mais pour la durée seulement de son droit de superficie. Ainsi un crédit hypothécaire est possible.
- le droit de céder la période restante de son droit de superficie dans les conditions fixées par le Collectif Logement.



4. Quels sont les obligations des superficiaires ?

- Obligation de payer la redevance unique à la signature de la convention
- Obligation d'habiter le bien personnellement pendant les 10 premières années
- Obligation de conserver le bien et de l'entretenir en bon père de famille
- Obligation de payer les charges fiscales qui grèvent le bâtiment et les frais de copropriété pour l'appartement
- Obligation de restituer le bien au tréfoncier à l'expiration du droit de superficie

5. Conditions d'accès pour prétendre à un logement

Peuvent constituer un droit de superficie les candidats-superficiaires qui :

- ✓ ne sont pas plein propriétaires ou usufruitiers, seuls ou avec leur conjoint ou la personne avec qui ils vivent maritalement, de biens immobiliers affectés au logement;
- ✓ sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;
- ✓ n'ont pas bénéficié, seuls ou avec leur conjoint ou la personne avec qui ils vivent maritalement, pour l'avant-dernière année précédant l'année de la formation de la convention (2016), d'un revenu imposable globalement supérieur à 34.200€.

Conditions d'admission liée aux revenus imposables des candidats superficiaires au 01.01.2018 (C.W.L.D.H. art 1^{er})

Ménages en état de précarité (art 1^{er}, 29)	Personne seule	13.700€
	Plusieurs personnes	18.700€
Ménages à revenus modestes (art 1^{er}, 30)	Personne seule	27.400€
	Plusieurs personnes	34.200€

- ✓ S'engagent à fixer leur résidence principale dans les lieux pendant une période de 10 ans prenant cours au plus tard 6 mois après la signature de la convention.
- ✓ S'engagent à respecter les normes actuelles du Code wallon du Logement, en matière de « salubrité et surpeuplement »
- ✓ Acceptent de participer aux actions de promotion du droit de superficie, qui seront organisées par l'asbl « Le Collectif Logement », à raison de maximum 2 activités par an.
- ✓ S'engagent à respecter les valeurs reprises dans la « Charte des Valeurs » émise par l'association Collectif Logement.



6. Candidatures prioritaires

- ✓ Une attention particulière sera portée aux familles monoparentales
- ✓ Seront jugées prioritaires les familles avec des enfants de moins de 18 ans
- ✓ Si le nombre de candidatures valables est insuffisant, la cellule de sélection se réserve le droit de déroger à ces critères en cas de situations particulières (ex : enfant porteur d'un handicap,...)

7. Procédure d'attribution des 3 logements

- Analyse des candidatures sur base d'un nombre d'étapes à parcourir et d'un dossier de candidature à introduire.
 1. Présentation de l'asbl et du projet global (attestation de présence)
 2. Visite collective ou individuelle des appartements (attestation de présence)
 3. Dossier à rendre pour **le 21 octobre 2018** incluant :
 - Avertissements extraits de rôle des 3 dernières années ou preuves de revenus
 - Composition de ménage (en adéquation avec les normes du Code Wallon du Logement (norme de salubrité et surpeuplement)
 - 2 attestations de présence aux séances d'information. (Présentation asbl et visite de l'appartement)
 - Dossier emprunt : preuve de la faisabilité
 - Engagement vis-à-vis du projet global et vis-à-vis de la promotion du droit de superficie
 - Engagement via Charte des Valeurs signée.
- Sélection finale suite à un entretien (ou à une lettre de motivation) avec une cellule de sélection composée d'administrateurs et de membres de l'équipe sociale du Collectif Logement.
- Si le nombre de candidatures valables est insuffisant, la cellule de sélection se réserve le droit d'élargir aux familles avec enfant(s) de plus de 18 ans qui ouvre(nt) encore un droit aux allocations familiales.

8. Séance d'information et visite des lieux

- Mardi 11/09 à 19h00
- Samedi 15/09 à 10h00

Pour une meilleure organisation, merci d'annoncer votre présence auprès du Collectif car le nombre de places sera limité.



9. Candidatures

Les inscriptions de candidatures doivent obligatoirement se faire à l'aide du formulaire d'inscription qui peut être obtenu auprès du Collectif Logement.

ATTENTION ! Les inscriptions doivent parvenir au bureau du Collectif Logement au plus tard **le dimanche 21 octobre**.

La sélection des futurs superficiaires sera clôturée pour **le jeudi 08 novembre** au plus tard.

10. Informations complémentaires

L'équipe sociale du Collectif se tiendra disponible et sera disposée à vous aider dans la constitution de votre dossier si vous en faites la demande !

Collectif Logement ASBL

Contact : Benoît Boucquiau – Chargé de projet

Rue Zénobe Gramme 42 Hannut 4280

superficie@collectiflogement.be

www.collectiflogement.be