

COMPROMIS DE VENTE – REGION FLAMANDE

Entre les Soussignés:

1.
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)
.....
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

ci-après dénommé(e)s LE VENDEUR, solidairement et indivisiblement tenu(e)s, ici représenté(e)s par, agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

ET

2.
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)
.....
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

ci-après dénommé(e)s l'ACQUEREUR, solidairement et indivisiblement tenu(e)s, ici représenté(e)s par, agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

LE VENDEUR certifie lui-même ou par mandataire être propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Le porte-fort du Vendeur déclare que le(s) titulaire(s) du droit de propriété est (sont) la (les) personne(s) reprise(s) sous la dénomination VENDEUR, dont il promet l'engagement ou la ratification, et, à défaut, son engagement personnel.

Le porte-fort de l'Acquéreur promet l'engagement ou la ratification de ce dernier, et, à défaut, son engagement personnel.

IL EST CONVENU LA PRESENTE VENTE:

LE VENDEUR précité vend, par les présentes, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées, hypothécaires, ou empêchement quelconque, ainsi que toutes inscriptions et transcriptions, à L'ACQUEREUR précité, qui accepte, le bien suivant, ci-après dénommé BIEN, relativement auquel LE VENDEUR déclare également ne pas avoir conclu de mandat hypothécaire :

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de.....

Bien comprenant.....
.....
.....

Le Bien vendu paraît cadastré

section N°

pour une superficie de

Affectation urbanistique la plus récente du bien selon le registre des plans :

.....

L'ACQUEREUR reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense LE VENDEUR d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

La présente convention engage les parties de manière définitive, sauf les réserves qui y sont explicitement exprimées.

Le transfert de propriété n'aura toutefois lieu qu'à la signature de l'acte qui le constatera. L'ACQUEREUR n'aura la jouissance du bien qu'à partir du même moment, s'il n'en est disposé autrement ci-après.

Si le bien est loué, L'ACQUEREUR sera subrogé à dater de la passation de cet acte aux droits et obligations du VENDEUR, sous réserve de l'opposabilité du bail à son égard.

L'ACQUEREUR supportera, à partir de son entrée en jouissance, les taxes, impôts et charges, LE VENDEUR déclarant qu'à sa connaissance, le bien doit / ne doit pas faire l'objet d'une taxation liée à l'exécution de travaux de voirie.

L'ACQUEREUR respectera, à partir de ce même moment, toutes obligations résultant des contrats d'assurances afférents au bien vendu, sauf résiliation à ses frais après la signature de l'acte authentique

La vente ne comprend ni les compteurs ou canalisations appartenant à des compagnies ou régies, ni les effets mobiliers qui se trouveraient dans le bien vendu.

LE VENDEUR et L'ACQUEREUR collaboreront de manière à notifier rapidement le transfert de propriété ainsi qu'un relevé établi entre eux ou par un fonctionnaire compétent à l'établissement concerné par l'approvisionnement en eau du bien, à l'occasion de la passation de l'acte constatant la présente vente.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans recours contre LE VENDEUR pour vices de sol ou de sous-sol, sans garantie quelconque des vices cachés inconnus du vendeur, et sans garantie de la superficie ci-dessus indiquée, le plus ou le moins fût-il supérieur au vingtième faisant profit ou perte pour L'ACQUEREUR sans modification quant au prix.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien a / n'a pas fait l'objet de modifications donnant encore lieu à une révision du revenu cadastral.

LE VENDEUR déclare que les constructions qu'il aurait érigées ou les modifications qu'il aurait apportées au bien vendu l'ont été dans le respect des lois et règlements en vigueur.

LE VENDEUR déclare que le bien fait / ne fait pas l'objet d'un permis de lotir.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas connaissance d'une infraction, d'une convocation ou d'un jugement relativement au bien en matière d'aménagement du territoire.

OCCUPATION

Le bien vendu est occupé par M...../l'association/la société.....

.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE),

en vertu de

dont les conditions sont

L'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les mitoyennetés vers les propriétés voisines.

Le dit bien est en outre vendu avec toutes ses servitudes, généralement quelconques, qui pourraient l'avantager ou le grever, sauf à L'ACQUEREUR à faire valoir les unes et à se défendre des autres.

Il est vendu avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter des prescriptions urbanistiques et des arrêtés et actes pris en exécution par les autorités.

COPROPRIETE

L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR sa quote-part du fonds de réserve délaissée à l'association des copropriétaires de l'immeuble comprenant le bien vendu.

LE VENDEUR communique à L'ACQUEREUR les statuts et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble, L'ACQUEREUR ayant été invité pour le surplus à consulter le registre des décisions de l'assemblée générale, pour ce qui concerne, entre autres, les dépenses et travaux décidés ou engagés.

En cas de tenue d'une assemblée générale entre la date de la présente vente et celle de l'acte authentique, LE VENDEUR en avisera L'ACQUEREUR et lui adressera sans délai l'ordre du jour.

A moins que LE VENDEUR et L'ACQUEREUR ne conviennent de ne se rendre ni l'un ni l'autre à l'assemblée, ils devront alors déterminer de commun accord celui d'entre eux qui y participera et le sens du vote sur chaque point de l'ordre du jour. Si les parties décident que L'ACQUEREUR participera et votera à l'assemblée, LE VENDEUR veillera à lui donner procuration à ces fins.

LE VENDEUR déclare être/ne pas être personnellement partie à une action en justice relative à son lot, ou exercée dans le cadre de la loi sur la copropriété.

Dans l'affirmative, l'objet de l'action est :

.....

URBANISME – ENVIRONNEMENT – DROIT DE PREEMPTION - ANCRAGE

1. Autorisation urbanistique

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il doit demander les autorisations urbanistiques requises dans le cadre du Code flamand de l'aménagement du territoire (voir à cet égard l'Annexe).

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- Le bien a fait l'objet d'une autorisation urbanistique délivré le, et il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux soumis à l'obtention d'une autorisation en vertu de l'article 4.2.1. de ce Code.
- Le bien n'a pas fait l'objet d'une autorisation urbanistique et il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux soumis à l'obtention d'un permis en vertu de l'article 4.2.1. du susdit code.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

2. Attestation « As Built »

Conformément à l'article 4.2.12 du Code flamand de l'aménagement du territoire, LE VENDEUR s'engage à demander l'attestation as-built requise (voir à cet égard l'Annexe)

LE VENDEUR déclare qu'une attestation « as built » obligatoire pour la cession a été / n'a pas été octroyée et validée.

3. Pollution du sol

3.1. Attestation du sol

Conformément à l'article 101 du décret du 27 octobre 2006 relatif au sol, LE VENDEUR a reçu de l'OVAM une attestation de sol en date du Le contenu de cette attestation est repris ci-après :
«
..... » (voir à cet égard l'Annexe).

3.2. « Terrains à risque » et reconnaissance d'orientation du sol

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien est / n'est pas un bien à risque, c'est-à-dire qui fait ou a fait / ne ou n'a pas fait l'objet de l'installation d'un établissement ou de l'exercice d'une activité susceptible de causer une pollution du sol au sens de l'article 2, 14° du décret du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol.

Si LE VENDEUR déclare que le bien est un bien à risque, la présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'établissement, à charge du VENDEUR, d'un rapport de la reconnaissance d'orientation du sol.

Si ce rapport conclut que le bien fait l'objet d'une pollution récente du sol qui dépasse ou risque de dépasser les normes d'assainissement du sol, la présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'établissement, à charge du VENDEUR, d'un rapport de la reconnaissance descriptive du sol concluant à l'absence d'une quelconque obligation d'assainissement, telle que prévue aux articles 47 à 68 du décret du 27 octobre 2006 relatif au sol ou d'autres mesures telles que prévues aux articles 69 à 91 du décret du 27 octobre 2006 relatif au sol.

Le VENDEUR déclare avoir communiqué / communiquera à l'OVAM son intention de procéder à la cession d'un bien à risque, c'est-à-dire un bien sur lequel est ou a été implanté un établissement à risque. Sous peine d'invalidité de l'avis de cession, il y a joint / il y joindra le rapport de la reconnaissance d'orientation du sol ou le rapport de la reconnaissance d'orientation et descriptive du sol, conformément aux articles 28 à 30 et 102-103 du décret du 27 octobre 2006 relatif au sol. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de cette communication à l'OVAM par le VENDEUR et de la réalisation de la procédure décrite dans les articles 103 à 115 décret du 27 octobre 2006 relatif au sol (voir à cet égard l'Annexe).

4. Sites d'activité économique désaffecté ou abandonné

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien est / n'est pas repris dans l'inventaire des bâtiments visés par la législation sur les sites d'activité économique désaffectés ou abandonnés, LE VENDEUR déclarant qu'il a / n'a pas reçu notification à ce sujet.

5. Droit de préemption

5.1. Le bien vendu est / n'est pas soumis au droit de préemption instauré par l'article 85 du code flamand du logement (décret du 15 juillet 1997) (voir à cet égard l'Annexe).

Le propriétaire a l'obligation d'informer le futur acquéreur de tout droit de préemption qui pèserait sur le bien immobilier mis en vente.

5.2. Le bien est / n'est pas inclus dans un périmètre soumis à un droit de préemption instauré par le Code flamand de l'aménagement du territoire, LE VENDEUR déclarant qu'il a / n'a pas reçu notification à ce sujet (voir à cet égard l'Annexe).

5.3. (le cas échéant) LE VENDEUR avertit également L'ACQUEREUR de l'application éventuelle de l'article 12 du décret flamand du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau (voir à cet égard l'Annexe).

5.4. Le bien vendu est / n'est pas soumis au droit de préemption instauré par les articles 37 et suivants du décret concernant la conservation de la nature et le milieu naturel (21 octobre 1997).

5.5. Si le bien est soumis à un droit de préemption, la présente vente est conclue sous condition suspensive du non-exercice de ce droit.

6. Réservoirs à mazout

Le bien contient / ne contient pas de réservoir à mazout.

Si un tel réservoir est présent, le VENDEUR en délivre le certificat de conformité à l'ACQUEREUR. Le VENDEUR déclare qu'il a signalé le placement du réservoir au service AMINAL de la région flamande lorsqu'il s'agit d'un réservoir dont la capacité de stockage est inférieure à 5.000 litres ou au Collège des Bourgmestre et Echevins lorsqu'il s'agit d'un réservoir dont le contenu est égal ou supérieur à 5.000 litres et moins de 20.000 litres.

7. Installation électrique

LE VENDEUR déclare se conformer à l'article 3 de l'arrêté royal du 10 mars 1981 qui stipule que les installations électriques mises en service avant le 1^{er} octobre 1981 doivent faire l'objet d'un contrôle effectué par un organisme agréé lors d'un transfert de propriété lorsque l'installation n'est pas couverte par un rapport de conformité basé sur le Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.).

LE VENDEUR transmettra au notaire instrumentant le procès-verbal de visite requise de contrôle de l'installation électrique effectué à ses frais par un organisme agréé à l'occasion de la vente.

8. Certificat de performance énergétique

LE VENDEUR communique le certificat de performance énergétique requis (voir aussi l'Annexe).

9. Lien suffisant avec la commune

L'ACQUEREUR est au courant du fait qu'il doit établir conformément aux articles 5.1.1. et suivants du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière un lien suffisant avec certaines communes (voir à cet égard l'Annexe).

10. Politique intégrée de l'eau

Le Vendeur déclare que le bien se situe / ne se situe pas entièrement ou partiellement :

- 1° dans une zone sensible aux inondations possibles ou effectives, telle que fixée par le Gouvernement flamand ;
- 2° dans une zone inondable délimitée ou zone de rive délimitée.

CODE DU LOGEMENT

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique tel que défini à l'article 90 § 1 du Code flamand du logement.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

LE VENDEUR déclare que le bien a / n'a pas fait l'objet de travaux visés par l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Dans l'affirmative, il transmettra à L'ACQUEREUR, au plus tard à la date de l'acte authentique constatant la présente vente, le dossier d'intervention ultérieure requis et constitué conformément aux dispositions de cet arrêté. Le dossier d'intervention ultérieure est défini comme celui qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.

FRAIS

L'ACQUEREUR, qui s'y oblige, supportera, en sus du prix, les frais, taxes quelconques et honoraires notariaux à résulter de la présente vente, en ce compris les frais d'inventaire et de mesurage s'il y a lieu ou s'il les commande.

L'ACQUEREUR remboursera à l'éventuel syndic les frais exposés à l'occasion de la transmission au notaire instrumentant des informations relatives à la copropriété visées par la loi, si ces frais ne sont pas pris en charge par l'association des copropriétaires.

L'ACQUEREUR supportera en outre les frais suivants:

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de

- à la signature des présentes, à concurrence de la somme de payable comme suit:
 - à titre d'acompte que LE VENDEUR reconnaît avoir reçu de L'ACQUEREUR en un chèque n°
- à la passation de l'acte authentique, à concurrence du solde, soit

NOTAIRES

Les parties, dûment averties de ce qu'elles ont le droit de choisir leur propre notaire, sans supplément de frais, ont désigné pour dresser l'acte authentique qui constatera la présente vente:

- Pour LE VENDEUR: Maître
- Pour L'ACQUEREUR: Maître

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique de vente, au plus tard dans lesmois des présentes ou de la réalisation de l'ensemble des éventuelles conditions suspensives.

SANCTIONS

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, la partie en droit aura, après mise en demeure par lettre recommandée à la poste adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant 15 jours, la faculté:

- soit de revendiquer la résolution de la vente et de recevoir une somme égale à 15 pour cent du prix de vente à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou après remboursement de l'acompte payé par L'ACQUEREUR, sans préjudice du remboursement de tous frais exposés et en sus des indemnités reconnues en droit commun ;
- soit de poursuivre l'exécution de la vente par voie de justice. Dans ce cas, un intérêt de 12% l'an sur le prix de vente sera dû par la partie défaillante jusqu'à réalisation de l'acte authentique.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution et en général toutes les suites des présentes, les parties élisent chacune domicile en leurs propres résidences respectives, et, en ce qui concerne une des parties qui se trouverait en dehors du territoire belge, en l'étude de son notaire, et à défaut, celle du notaire de l'autre partie.

ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (e-mail : info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

AGENT IMMOBILIER

La présente convention a été conclue par l'entremise de l'Immobilière

DROITS D'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent être parfaitement au courant de l'obligation fiscale qu'elles ont d'enregistrer le présent compromis de vente dans les quatre mois de sa signature (ou de la réalisation des conditions suspensives y stipulées) dans l'hypothèse où l'acte authentique ne serait pas signé dans ledit délai.

Le cas échéant, l'ACQUEREUR déclare qu'il veillera à accomplir ou faire accomplir par son notaire, pour au plus tard la date limite de l'enregistrement, les formalités destinées à obtenir l'abattement ou la réduction fiscale respectivement prévus par les articles 46 bis et 53 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à, le,
en autant d'exemplaires originaux que de parties possédant un intérêt distinct, chacune d'elles reconnaissant avoir reçu le sien propre.

Modèle mis à disposition par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation

L'ACQUEREUR

LE VENDEUR

Annexe faisant partie intégrante de la convention

AUTORISATION URBANISTIQUE

Code flamand de l'aménagement du territoire – art. 4.2.1. :

Personne ne peut, sans autorisation urbanistique préalable :

1° effectuer les travaux de construction suivants, exception faite pour les travaux d'entretien :

- a) l'édification ou la pose d'une construction ;
 - b) le regroupement fonctionnel de matériaux créant de ce fait une construction ;
 - c) la démolition, la reconstruction, la transformation et l'agrandissement d'une construction ;
- 2° procéder au déboisement, comme le stipule l'article 4, 15° du décret forestier du 13 juin 1990, de surfaces couvertes d'arbres, visées à l'article 3, § 1er et § 2 du décret précité ;

3° abattre des arbres dont le tronc fait 1 mètre de circonférence à 1 mètre de hauteur au-dessus du terrain naturel et ne faisant pas partie des surfaces visées au point 2° ;

4° modifier significativement le relief du sol, entre autres, par le remblayage, la surélévation, l'excavation ou l'approfondissement du sol, entraînant la modification de la nature ou de la fonction du terrain ;

5° utiliser, aménager ou équiper de façon générale un terrain pour :

- a) l'entreposage de véhicules utilisés ou déclassés, ou de toutes sortes de matériaux, matériels ou déchets,
- b) le garage de voitures, de véhicules ou de remorques,
- c) la pose d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées comme logement, plus particulièrement des roulottes, des caravanes, des véhicules usés et des tentes, à l'exception du camping sur un terrain ayant fait l'objet d'un permis ou sur un terrain réservé aux activités récréatives en plein air et de ce fait exempt de l'obligation de permis, dans le sens du décret du 10 juillet 2008 relatif à l'hébergement touristique ;

6° modifier entièrement ou partiellement la fonction principale d'un bien immeuble, si le Gouvernement flamand a désigné cette modification de fonction comme étant sujette à l'obligation de permis ;

7° subdiviser une habitation ou modifier dans un bâtiment le nombre d'habitations qui sont principalement destinées au logement d'un ménage ou d'une personne seule, sans considération du fait qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, d'une habitation à étages, d'un immeuble à appartements, d'un studio ou d'une simple chambre meublée ou non ;

8° aménager ou modifier des terrains récréatifs, entre autres, un terrain de golf, un terrain de football, un court de tennis ou une piscine.

ATTESTATION « AS BUILT »

Code flamand de l'aménagement du territoire – art. 4.2.7. :

Une attestation as-built est une attestation dans laquelle il est déclaré que les actes se rapportant à une construction ou à un ensemble immobilier ne diffèrent pas ou à peine des plans qui font l'objet de l'autorisation urbanistique ou de la déclaration.

POLLUTION DU SOL – Extraits pertinents des articles 101, 102, 103, 104, 109, 113 et 115 du décret du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement et à la protection du sol

Art. 101. Pour la conclusion d'une convention relative à la cession de terrains, le cédant ou, le cas échéant, le mandataire, doit demander à l'OVAM une attestation du sol et communiquer son contenu à l'acquéreur. L'attestation du sol est délivrée dans un délai de trente jours de la réception de la demande recevable. Si la demande concerne un terrain à risque, l'attestation du sol est délivrée dans un délai de soixante jours de la réception de la demande recevable.

L'acte sous seing privé relatif à la cession des terrains, reprend le contenu de l'attestation du sol. Dans tous les actes relatifs à la cession de terrains, le fonctionnaire instrumentant enregistre la déclaration du cédant ou, le cas échéant, du mandataire que l'acquéreur a été mis au courant du contenu de l'attestation du sol avant la conclusion de la convention. Le fonctionnaire instrumentant consigne également le contenu de l'attestation du sol dans l'acte.

Art. 102. § 1er. Les terrains à risque ne peuvent être cédés qu'après avoir fait l'objet d'une reconnaissance d'orientation du sol.

§ 2. La reconnaissance d'orientation du sol est effectuée à l'initiative et aux frais de la personne, visée à l'article 29 ou 30.

Art. 103. Le cédant ou, le cas échéant, le mandataire communique à l'OVAM son intention de procéder à la cession. Sous peine d'irrecevabilité, il y joint un rapport de la reconnaissance d'orientation du sol ou un rapport de la reconnaissance d'orientation et descriptive du sol. Sous peine d'irrecevabilité, l'avis doit être donné par le moyen d'un formulaire d'avis de cession dûment rempli, daté et signé.

Le Gouvernement flamand peut arrêter des modalités relatives à l'avis de cession.

Art. 104. § 1er. Si l'OVAM estime, sur la base de la reconnaissance d'orientation du sol, visée à l'article 102, qu'il y a des indications graves qu'un terrain à risque fait l'objet d'une pollution récente du sol qui dépasse ou

risque de dépasser les normes d'assainissement du sol, l'OVAM somme le cédant ou le cas échéant le mandataire, dans un délai de soixante jours de la réception de l'avis recevable de cession, d'effectuer une reconnaissance descriptive du sol.

Si la sommation par l'OVAM n'intervient pas dans le délai de soixante jours, la cession peut avoir lieu, sans préjudice de la possibilité pour l'OVAM d'appliquer les autres dispositions du présent titre à une date ultérieure.

§ 2. Si l'OVAM estime, sur la base du rapport de la reconnaissance descriptive du sol, du rapport de la reconnaissance d'orientation et descriptive du sol ou du registre d'information sur les terrains, que les normes d'assainissement du sol sont dépassées, la cession ne peut avoir lieu avant que le cédant ou le cas échéant le mandataire :

1° n'ait établi un projet d'assainissement du sol ou un projet limité d'assainissement du sol et qu'une attestation de conformité n'ait été délivrée à cet effet;

2° ne se soit engagé envers l'OVAM de continuer l'assainissement du sol et d'assurer le suivi éventuel;

3° n'ait constitué des sûretés financières pour répondre de l'obligation visée au point 2°. Le Gouvernement flamand détermine le mode de constitution de ces sûretés financières. L'obligation de réaliser l'assainissement du sol continué ainsi que le suivi éventuel, doit être respectée conformément aux conditions de l'engagement unilatéral, visé à l'alinéa premier, 2°.

§ 3. Si la pollution du sol ne peut pas être confrontée aux normes d'assainissement du sol en raison de sa nature particulière, les dispositions du présent article s'appliquent par analogie en cas de présence d'une pollution grave du sol.

Art. 109. § 1er. Si l'OVAM estime, sur la base de la reconnaissance d'orientation du sol, visée à l'article 102, qu'il y a des indications graves qu'un terrain à risque fait l'objet d'une pollution historique grave du sol, l'OVAM somme le cédant ou le cas échéant le mandataire, dans un délai de soixante jours de la réception de l'avis recevable de cession, d'effectuer une reconnaissance descriptive du sol.

Si la sommation par l'OVAM n'intervient pas dans le délai de soixante jours, la cession peut avoir lieu, sans préjudice de la possibilité pour l'OVAM d'appliquer les autres dispositions du présent titre à une date ultérieure.

§ 2. Si l'OVAM estime, sur la base du rapport de la reconnaissance descriptive du sol, du rapport de la reconnaissance d'orientation et descriptive du sol ou du registre d'information sur les terrains, que le terrain fait l'objet d'une pollution historique grave du sol, la cession ne peut avoir lieu avant que le cédant ou le cas échéant le mandataire :

1° n'ait établi un projet d'assainissement du sol ou un projet limité d'assainissement du sol et qu'une attestation de conformité n'ait été délivrée à cet effet;

2° ne se soit engagé envers l'OVAM de continuer l'assainissement du sol et d'assurer le suivi éventuel;

3° n'ait constitué des sûretés financières pour répondre de l'obligation visée au point 2°. Le Gouvernement flamand détermine le mode de constitution de ces sûretés financières. L'obligation de réaliser l'assainissement du sol continué ainsi que le suivi éventuel, doit être respectée conformément aux conditions de l'engagement unilatéral, visé à l'alinéa premier, 2°.

Art. 113. En cas de pollution mixte du sol, il est déterminé, conformément aux articles 26 et 27, quelles dispositions de la présente section s'appliquent par analogie.

Art. 115. § 1er. Par dérogation aux dispositions des articles 104, § 2, et 109, § 2, la cession peut tout de même avoir lieu à condition que la procédure de cession accélérée, visée aux §§ 2 à 5 inclus, soit respectée.

§ 2. Le cédant ou le mandataire ou la personne, qui a repris les obligations pour pouvoir procéder à la cession de terrains à risque en vertu de l'article 114, et l'acquéreur notifient ensemble à l'OVAM leur intention d'appliquer la procédure de cession accélérée.

Cette notification doit être accompagnée des documents suivants :

1° le rapport de la reconnaissance d'orientation et descriptive du sol ou le rapport de la reconnaissance descriptive du sol, dans la mesure où l'OVAM ne l'a pas encore en possession;

2° une estimation du coût de l'assainissement du sol et du suivi éventuel, établie par un expert en assainissement du sol;

3° une déclaration écrite d'un autre expert en assainissement du sol qui agit sur l'ordre de l'acquéreur, qu'il est d'accord avec les conclusions du rapport de la reconnaissance d'orientation et descriptive du sol ou du rapport de la reconnaissance descriptive du sol, visé sous 1°, et l'estimation du coût, visée sous 2°.

§ 3. Dans un délai de soixante jours de la réception de tous les documents, visés au § 2, l'OVAM se prononce sur la conformité de la reconnaissance du sol et la demande d'application de la procédure de cession accélérée.

Si l'OVAM ne s'est pas prononcée dans le délai de soixante jours, la cession peut avoir lieu, sans préjudice de la possibilité d'appliquer les autres dispositions du présent décret à une date ultérieure.

§ 4. S'il résulte du rapport de la reconnaissance descriptive du sol, du rapport de la reconnaissance d'orientation et descriptive du sol ou du registre d'information sur les terrains que le terrain fait l'objet d'une pollution nouvelle du sol qui dépasse les normes d'assainissement du sol, d'une pollution historique grave du sol ou d'une pollution mixte du sol qui dépasse les normes d'assainissement du sol ou constitue une pollution grave du sol selon le règlement applicable en vertu des dispositions de l'article 27, la cession ne peut avoir lieu avant que l'acquéreur:

1° ne se soit engagé envers l'OVAM d'établir un projet d'assainissement du sol et d'exécuter le reste de l'assainissement du sol et d'assurer le suivi éventuel;

2° n'ait constitué des sûretés financières pour répondre des obligations visées au point 1°. Le Gouvernement flamand détermine le mode de constitution de ces sûretés financières.

L'obligation de réaliser l'assainissement du sol continué ainsi que le suivi éventuel, doit être respectée conformément aux conditions de l'engagement unilatéral, visé à l'alinéa premier, 1°.

(...)

DROIT DE PREEMPTION

Article 85 du code flamand du logement (décret du 15 juillet 1997) :

§ 1 La " VMSW " (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), les sociétés de logement social, les communes et les centres publics d'aide sociale disposent d'un droit de préemption sur les habitations dans lesquelles ils ont exécuté des travaux de rénovation, d'adaptation ou d'amélioration en application des articles 18, § 2 et 90. Sans préjudice de l'alinéa premier, la "VHM ", le fonds d'investissement pour la politique foncière et de logement dans le Brabant flamand créé par le décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992, les sociétés de logement social sur leur terrain d'action et les communes sur leur territoire ont un droit de préemption sur :

1° une habitation qui est reprise dans le registre des biens inoccupés, stipulé à l'article 2.2.6 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, ou sur une des listes de l'inventaire visé à l'article 28, § 1^{er} du Décret sur la redevance ;

2° l'habitation visée à l'article 19 qui n'a pas été démolie dans le délai fixe par le Gouvernement flamand;

3° une parcelle destinée à la construction située dans une région spéciale à déterminer par le Gouvernement flamand.

Le droit de préemption n'est pas applicable lorsque la société de logement social a l'intention de vendre. Lorsqu'un titulaire disposant d'un droit de préemption a l'intention de vendre, seuls les titulaires d'un droit de préemption situés dans un ordre supérieur conformément à l'article 86, alinéa premier ont la faculté d'exercer ledit droit.

Sont exclus du droit de préachat :

1° les habitations faisant partie d'un bâtiment comprenant plusieurs habitations, pour lesquelles la vente fait naître la copropriété de parties communes;

2° garages séparés;

3° lots séparés d'un lotissement approuvé;

4° l'achat d'une première habitation ou d'une parcelle destinée à la construction d'habitations par une ou plusieurs personnes physiques, à conditions que ces acquéreurs n'ont pas une autre habitation ou autre parcelle destinée à la construction d'habitations en pleine propriété ou en plein usufruit, au jour de la passation du contrat d'achat. Le Gouvernement flamand peut fixer des exceptions aux exclusions au droit de préachat visées à l'alinéa quatre.

§ 4. Les dispositions du Titre IV, chapitre Ier, II et VI, du décret du 16 juin 2006 portant création d'une "Vlaamse Grondenbank" (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions, s'applique au présent droit de préemption.

§ 5. Dans les communes où la quote-part des habitations de location sociales s'élève à plus de 10 % par rapport au patrimoine d'habitations total, la VMSW et les sociétés de logement social ne peuvent exercer le droit de préachat, visé au § 1er, alinéa 2, qu'après avis positif du collège des bourgmestre et échevins de la commune dans laquelle l'habitation ou la parcelle à laquelle le droit de préachat s'applique, est située. L'avis du collège des bourgmestre et échevins doit être motivé et au moins mentionner les raisons pour lesquelles le projet de logement social concerné ne produirait pas de plus-value.

Le Gouvernement flamand établit annuellement la liste des communes, visée à l'alinéa premier. La VMSW et les sociétés de logement social demande l'avis visé à l'alinéa premier dans les vingt jours après qu'elles ont été informées de la vente envisagée. Lorsque l'avis est négatif, la VMSW et les sociétés de logement social renoncent au droit de préachat. Si aucun avis n'est émis dans un délai de vingt jours, l'avis est réputé être favorable.

§ 6. Le décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption s'applique au présent droit de préemption.

Code flamand de l'aménagement du territoire : extraits pertinents de l'article 2.4.1.

La Région flamande, les provinces, les communes, les intercommunales, les institutions qui relèvent de la Région flamande, aux provinces et aux communes, ainsi que les sociétés ayant été agréées par ces institutions ou administrations peuvent, en vue de la réalisation d'un plan d'exécution spatial, exercer un droit de préemption lors de la vente d'un bien immeuble situé dans l'une des zones désignées dans le plan d'exécution spatial définitivement établi comme zones relevant du droit de préemption.

La Région flamande, les provinces, les communes, les intercommunales, les institutions qui relèvent de la Région flamande, ainsi que les sociétés agréées par ces institutions ou administrations, peuvent, en vue de la réalisation d'un plan d'exécution spatial, demander à la Banque foncière flamande d'exercer, en leur nom et pour leur compte et aux conditions fixées par elles, le droit de préemption en cas de vente de biens immobiliers situés dans l'une des zones désignées dans le plan d'exécution spatial définitivement fixé comme zones relevant du droit de préemption.

Tout plan d'exécution spatial définitivement établi détermine pour chacune de ces zones, quelle administration, intercommunale, institution ou société agréée bénéficie du droit de préemption. Lorsque plusieurs instances bénéficient de ce droit, le plan d'exécution spatial déterminera un ordre de préséance.

Les propriétaires des biens situés dans le périmètre des zones relevant du droit de préemption sont informés, au plus tard le jour de l'entrée en vigueur du plan d'exécution, de l'existence du droit de préemption, et ce, par lettre recommandée envoyée à leur domicile. Ceci a lieu sur la base des données cadastrales. La lettre fera mention des adresses de l'instance ou des instances qui doit/doivent être contactée(s) pour une offre éventuelle du droit de préemption ».

(...)

L'autorité fixant le plan d'exécution spatial dans lequel une zone est indiquée où vaut un droit de préemption, détermine elle-même dans le plan d'exécution spatial la durée de validité du droit de préemption. Le délai dans lequel vaut le droit de préemption prend cours à partir de l'entrée en vigueur du plan. Ce délai ne peut toutefois être supérieur à 15 ans. Après l'échéance du délai dans lequel vaut le droit de préemption repris dans le plan, le droit de préemption ne peut plus être exercé, ni faut-il encore faire des offres.

Le décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption est d'application au présent droit de préemption.

Extraits pertinents de l'article 12 du décret flamand du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau :

§1. Sans préjudice des dispositions qui octroient un droit de préemption en la matière à d'autres personnes morales, la Région flamande détient un droit de préemption en cas de vente de biens immobiliers situés, en tout ou en partie, dans des zones inondables et des zones de rives délimitées d'une voie navigable relevant de sa compétence. Ce droit de préemption n'est pas applicable aux biens immobiliers du domaine public ou privé de l'autorité fédérale et des autres communautés et régions ».

(...)

Le décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption s'applique au présent droit de préemption.

La Banque foncière flamande détient un droit de préemption lors d'une vente de biens immobiliers qui sont entièrement ou partiellement situés dans des zones inondables et des zones de rives délimitées qui ne sont pas liées à des voies navigables.

Le plan de gestion de l'eau indique l'initiateur lors de la délimitation d'une zone de rives ou d'une zone inondable. L'initiateur est le bénéficiaire dans le cas où le bénéficiaire est un gestionnaire des voies navigables. Si l'initiateur est un gestionnaire des voies non navigables, la Banque foncière flamande est le bénéficiaire dans ce cas. Les dispositions du Titre IV, Chapitres Ier, II et VI, du décret du 13 octobre 2006 portant création d'une "Vlaamse Grondenbank" (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions, s'applique au présent droit de préemption.

§ 2. Le droit de préemption peut être exercé à partir de la publication au Moniteur belge du plan de gestion du bassin hydrographique, du plan de gestion du bassin ou du plan de gestion d'une partie du bassin dans lequel les zones de rive et les zones inondables sont délimitées.

Ce droit ne porte pas préjudice aux réglementations qui existent déjà au moment de l'entrée en vigueur du présent décret en ce qui concerne le droit de préemption et qui sont toujours prioritaires. Le Gouvernement flamand peut prendre les mesures nécessaires pour pouvoir faciliter un échange volontaire de terrain au cas où le droit de préemption est exercé sur une parcelle donnée à ferme. Pour les terres précitées, il ne peut être mis fin à un bail à ferme en cours qu'à l'expiration de la période de fermage comme le prévoit l'article 7, 9° de la loi sur le bail à ferme, sauf si le fermier renonce plus tôt que prévu à son droit de fermage.

Extraits pertinents de l'article 37 du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel :

§ 1. La Banque foncière flamande a le droit de préemption en cas de vente de biens immobiliers :

1° dans le VEN (réseau écologique flamand), à l'exception des biens immobiliers exclus par le Gouvernement flamand;

2° dans les réserves naturelles et leur périmètre d'extension situées dans les zones d'espaces verts et les zones forestières, les zones d'extension forestière et les zones de destination comparables à toutes ces zones, figurant sur les plans d'aménagement ou les plans d'exécution spatiaux d'application dans le cadre de l'aménagement du territoire, ou le VEN;

3° dans un périmètre délimité par le Gouvernement flamand, au sein des zones d'espaces verts et des zones forestières et les zones d'extension forestière et les zones de destination comparables à toutes ces zones, figurant sur les plans d'aménagement ou les plans d'exécution spatiaux d'application dans le cadre de l'aménagement du territoire, situées dans l'IVON;

4° dans la délimitation d'un projet d'aménagement de la nature.

(...)

Les biens immobiliers acquis par l'exercice du droit de préemption dans le VEN et dans les réserves naturelles et leur périmètre d'extension, sont en général désignés comme réserve naturelle, réserve forestière ou bois domanial flamands ou, après cession à une association de défense de la nature agréée pour la gestion de terrains, agréés comme réserve naturelle.

§ 4. Le Gouvernement flamand peut prendre les mesures nécessaires pour pouvoir faciliter un échange volontaire de terrain au cas où le droit de préemption est exercé sur une parcelle donnée à ferme. Pour les raisons précitées, il ne peut être mis fin à un bail à ferme en cours qu'à l'expiration de la période de fermage comme le prévoit l'article 7, 9 ° de la loi sur le bail à ferme, sauf si le fermier renonce plus tôt que prévu à son droit de fermage

§ 5. Les dispositions du Titre IV, chapitre Ier, II et VI, du décret du 16 juin 2006 portant création d'une "Vlaamse Grondenbank" [Banque foncière flamande] et portant modification de diverses dispositions, s'applique au présent droit de préemption.

§ 6. Le décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption s'applique au présent droit de préemption.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le propriétaire d'un bâtiment résidentiel ou unité de logement qui dispose déjà d'un certificat de performance énergétique valable au moment de la construction et qui se rapporte à l'ensemble du bâtiment ou à l'entière unité de logement, peut utiliser ce certificat de performance énergétique.

LIEN SUFFISANT AVEC LA COMMUNE

Il s'agit des biens se trouvant dans une zone d'extension d'habitat située dans l'une des communes désignées par le Gouvernement flamand. La condition du lien suffisant s'applique également lorsque la commune reprise dans la liste est située dans l'arrondissement de Bruxelles-Hal-Vilvorde et que le terrain ou la construction en question fait l'objet d'une dérogation à, d'une réforme ou d'un remplacement planologique de l'article 8, § 2, du plan régional Halle-Vilvorde-Asse, attribué ou introduit dans le cadre d'un plan de destination provisoirement fixé ou accepté à partir de la date d'entrée en vigueur de ce décret. Pourtant, dans ce dernier cas, les autorités planificatrices peuvent y déroger d'une manière motivée. Sur la base d'un règlement communal, un plan de destination ou un permis de lotir peut déclarer la condition de transfert particulière également d'application à l'encontre des terrains et des constructions érigées sur ceux-ci dans des parties de zones délimitées par le plan de destination, respectivement dans des parties de lotissements.

La condition de transfert particulière ne s'applique pas :

1° dans le cas d'un transfert forcé ;

2° si le transfert se fait sur la base d'un règlement d'attribution fixé en vertu du décret ;

3° si le transfert se fait à une personne physique ou une personne morale qui vend, lotit, construit, transfère ou loue des biens immobiliers dans l'exercice de sa profession ou de son activité, dans la mesure où ce transfert se concentre sur le développement d'un projet de lotissement ou de construction, et étant bien entendu que la condition de transfert particulière s'applique à l'encontre du transfert, au sens du deuxième alinéa, de biens immobiliers dans le projet de lotissement ou de construction ;

4° si le transfert se fait à une organisation de logement social, au Fonds d'Investissement pour la Politique terrienne et du Logement pour le Brabant flamand, stipulé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 portant diverses dispositions d'accompagnement du budget 1992, ou une administration publique, stipulée à l'article 33, § 1er, alinéa premier du Code flamand du logement.

La condition particulière de transfert est échue, définitivement et sans pouvoir être renouvelée, après vingt ans à partir du moment où le transfert initial soumis à la condition s'est vu décerner une date fixe.

La condition particulière de transfert est également échue en ce qui concerne les terrains qui ne seront pas repris dans la catégorie de désignation de zone " habitat " en vertu d'un plan de destination provisoirement déterminé ou accepté.

Une personne a un lien suffisant avec la commune si elle satisfait à une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° avoir été domiciliée dans la commune ou dans une commune avoisinante pendant au moins six ans de manière ininterrompue, à condition que cette commune soit également reprise sur la liste, stipulée à l'article 5.1.1 ;

2° à la date du transfert, réaliser des activités dans la commune, pour autant que ces activités occupent en moyenne au moins la moitié d'une semaine de travail ;

3° avoir construit avec la commune un lien professionnel, familial, social ou économique en raison d'une circonstance importante et de longue durée.

Liste des communes visées par le gouvernement flamand pour établir le « lien suffisant avec la commune »

(Arr. G. fl. 22-06-2012) :

Aartselaar, Antwerpen, Asse, Baarle-Hertog, Beersel, Berlaar, Bertem, Bierbeek, Blankenberge, Boechout, Boom, Boortmeerbeek, Borsbeek, Brasschaat, Bredene, De Haan, De Panne, Denderleeuw, Destelbergen, Dilbeek, Drogenbos, Duffel, Edegem, Gent, Grimbergen, Hemiksem, Herent, Hoeilaart, Hoogstraten, Hove, Koksijde, Kortenberg, Kraainem, Leuven, Liedekerke, Linkebeek, Lint, Machelen, Mechelen, Meise, Melle, Merelbeke, Middelkerke, Mortsel, Nazareth, Niel, Nieuwpoort, Oostende, Oud-Heverlee, Overijse, Ravels, Rumst, Schelle, Schoten, Sint-Genesius-Rode, Sint-Katelijne-Waver, Sint-Pieters-Leeuw, Stabroek, Steenokkerzeel, Tervuren, Turnhout, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Wijnegem, Wommelgem, Zaventem, Zuienkerke.