

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.

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site
internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques
Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de
source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des
fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009).

Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le
compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)
Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009).
Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .
Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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 du 30 juin 1994 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 autorisant....., 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.

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

3. Pollution du sol

3.1. Attestation du sol

LE VENDEUR réclamera à l'OVAM, au plus tard dans les vingt jours des présentes, une attestation du sol, et en communiquera le contenu par courrier recommandé ou fax à L'ACQUEREUR dans les 14 jours de sa réception conformément à l'article 101 du décret du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement et à la protection du sol (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 la remise par ses soins de l'attestation du sol et de l'absence de mentions relatives à une pollution du sol ou entraînant une quelconque obligation d'assainissement. En cas de réalisation de la condition, l'attestation du sol fera partie intégrante de la présente convention.

(Le cas échéant) Le VENDEUR déclare avoir communiqué 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'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 conformément aux articles 28-30 et 102-103 du décret ainsi que les articles 58 et suivants et 141 et suivants de l'arrêté du 14 décembre 2007 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol. La vente restera suspendue jusqu'à ce que toutes les obligations décrites soient remplies.

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).

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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).

L'ACQUEREUR consultera la liste des communes concernées et garantit entièrement le VENDEUR de tous frais et dommages qu'il pourrait devoir supporter en cas d'infraction en la matière (voir également à cet égard l'Annexe).

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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

.....

payable comme suit:

- à la signature des présentes, à concurrence de la somme de
.....
..... 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
.....

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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 les mois 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.

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009).

Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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.

L'ACQUEREUR

LE VENDEUR

+ Annexe

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009).

Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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 immobilier, 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 »

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 - article 101 du décret du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement et à la protection du sol

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,

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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.

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 sur une des listes de l'inventaire visé à l'article 28, § 1er, du décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation ;

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 visé à l'article 86, § 2 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.

§ 2. Le droit de préemption mentionné au paragraphe 1er, deuxième alinéa, 3°, ne s'applique pas lorsque le bien est vendu à l'époux, aux descendants ou aux enfants adoptés du propriétaire ou un des copropriétaires et/ou aux époux des descendants ou des enfants adoptés mentionnés désireux de vendre pour leur propre compte.

§ 3. Le bien ne peut être vendu qu'après que le vendeur ait donné aux titulaires du droit de préemption la faculté d'exercer leur droit. L'article 86 ou l'article 87 s'applique selon qu'il s'agit d'une vente publique ou d'une vente de gré à gré.

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

§ 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 la quelle 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.

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

La Région flamande, les provinces, les communes, les intercommunales, les institutions ressortissant à la Région flamande, aux provinces et aux communes, ainsi que les sociétés ayant été agréées par ces institutions ou administrations peuvent, en effet, en vue de la réalisation d'un plan d'exécution spatial, exercer un droit de préemption lors de la vente d'un bien immobilier situé dans les zones désignées comme zones relevant du droit de préemption conformément au plan d'exécution spatial définitivement établi. Le droit de préemption cesse de produire ses effets lorsqu'il n'est pas exercé dans un délai de huit ans, à compter de l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial.

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 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.

Le droit de préemption n'est pas applicable lorsque le bien immobilier est vendu à une des personnes mentionnées ci-dessous, dans la mesure où celles-ci l'achètent pour leur

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

propre compte et dans la mesure où le bien n'est pas revendu, en tout ou en partie, dans un délai de cinq ans :

1° le conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou la personne avec laquelle le propriétaire ou un des copropriétaires cohabite, tel que visé à l'article 1475, § 1er, du Code civil ;

2° les descendants ou enfants adoptifs du propriétaire ou d'un des copropriétaires, et les descendants ou enfants adoptifs du conjoint ou de la personne avec laquelle le propriétaire cohabite, tel que visé à l'article 1475, § 1er, du Code civil ;

3° les conjoints des descendants ou enfants adoptifs précités ou les personnes avec lesquelles ces descendants ou enfants adoptifs cohabitent, tel que visé à l'article 1475, § 1er, du Code civil.

Le vendeur peut uniquement vendre le bien après avoir permis aux bénéficiaires d'exercer son 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.

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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. 19.06.2009) :

Aartselaar, Affligem, Antwerpen, Arendonk, Asse, Baarle-Hertog, Beersel, Bertem, Bierbeek, Blankenberge, Boechout, Boom, Boortmeerbeek, Borsbeek, Brasschaat, Bredene, De Haan, De Panne, Destelbergen, Dilbeek, Drogenbos, Duffel,, Edegem, Essen, Gent, Grimbergen, Hemiksem, Herent, Hoeilaart Hoogstraten, Hove, Kalmthout, Kapellen, Koksijde, Kortenberg, Kraainem, Leuven, Liedekerke, Linkebeek, Lovendegem, Machelen, Meise, Melle, Merchtem, Merelbeke, Middelkerke, Mortsel, Niel, Nieuwpoort, Oudenburg, Ravels, Rumst, Schelle, Sint-Genesius-Rode, Sint-Martens-Latem, Sint-Pieters-Leeuw, Stabroek, Steenokkerzeel, Tervuren, Vilvoorde, Waasmunster, Wachtebeke, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Wijnegem, Wommelgem, Zaventem, Zingem, Zuienkerke

Note de l'éditeur : Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence www.pim.be (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur www.pim.be si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009).

Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.