

**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.

---

Modèle de compromis de vente téléchargeable gratuitement sur [www.pim.be](http://www.pim.be) – v2022

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

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 déclare avoir communiqué à L'ACQUEREUR le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ; le montant des arriérés éventuels dus par lui, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises ; la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale ; le relevé, le cas échéant, des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ; les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ; et une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

OU

Le VENDEUR déclare avoir sollicité du syndic les informations requises par l'article 3.94 du Nouveau Code Civil au moins quinze jours avant la présente convention, mais aucune suite favorable n'y a été réservée.

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

### 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. Pollution du sol

#### 2.1. 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).

#### 2.2. « 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 l'OVAM estime qu'il y a des indications explicites qu'un terrain à risque fasse l'objet d'une pollution récente du sol qui dépasse ou risque de dépasser les normes d'assainissement du sol en vertu l'article 104 du décret du 27 octobre 2006 relatif au sol ou si l'OVAM estime qu'il y a des indications explicites qu'un terrain à risque fait l'objet d'une pollution historique grave du sol en vertu de l'article 109 du décret du 27 octobre 2006 relatif au 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.

### 3. 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.

### 4. Droit de préemption

4.1. Le bien vendu est / n'est pas soumis au droit de préemption instauré par l'article 5.76 du code flamand du logement 2021 (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.

4.2. 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).

4.3. 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).

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

### 5. 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.

### 6. 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<sup>er</sup> 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.

### 7. Certificat de performance énergétique

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

Si le bien est soumis au régime de la copropriété, il déclare avoir communiqué tant le certificat relatif aux parties privatives que celui relatif aux parties communes.

8. 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.

9. Bien « protégé » ou « répertorié »

9.1. LE VENDEUR déclare que le bien est / n'est pas un bien protégé au sens de l'article 2.1, 15 ° du décret du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier.

Dans l'affirmative, la décision concernant la protection du bien est la suivante :

.....  
.....  
.....  
.....

Les conséquences juridiques associées à la protection du bien sont reprises au chapitre 6 du décret du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier (voir à cet égard l'Annexe).

9.2. LE VENDEUR déclare que le bien est / n'est pas un bien répertorié au sens de l'article 4.1.1 du décret du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier.

Dans l'affirmative, le bien est repris dans l'atlas des paysages / l'inventaire de zones archéologiques / l'inventaire de patrimoine architectural / l'inventaire de plantations ligneuses présentant une valeur patrimoniale / l'inventaire de jardins et parcs historiques.

Les conséquences juridiques liées à la reprise du bien dans l'inventaire sont reprises au chapitre 4 du décret du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier (voir à cet égard l'Annexe).

10. Certificat d'inventaire d'amiante

Conformément à l'article 33/14 du décret du Gouvernement Flamand du 23 décembre 2011 relatif à la gestion durable de cycles de matériaux et de déchets, si le bien a été construit avant l'année 2001, et que le VENDEUR dispose d'un certificat d'inventaire d'amiante visé par l'article 33/9 du même décret, le VENDEUR déclare avoir communiqué à l'ACHETEUR le contenu de ce certificat du ... n° ... , dont la conclusion récapitulative est reprise ci-après :

.....  
.....  
.....

Si le bien vendu relève du régime de copropriété forcée, le VENDEUR déclare avoir également communiqué à l'ACHETEUR le contenu du certificat relatif aux parties communes du ... n° ... , dont la conclusion récapitulative est reprise ci-après :

.....  
.....  
.....

L'ACHETEUR déclare dès lors renoncer/ne pas renoncer à l'action en nullité visée par l'article 33/14§6 du décret.

### **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 aux articles 5.82 et suivants du Code flamand du logement 2021.

Le VENDEUR déclare que le bien vendu fait/ne fait pas l'objet d'une réquisition ou condamnation, telle que visée à l'article 3.43 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 .....

### **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](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à son règlement.

### **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 faisant partie intégrante de la convention

### AUTORISATION URBANISTIQUE

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

Personne ne peut, sans permis d'environnement préalable pour les actes urbanistiques :

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 hébergement touristique qui satisfait aux conditions visées à l'article 4 du décret du 5 février 2016 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;

9° placer ou installer un aménagement publicitaire

### 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. § 1er. 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.

§ 2. L'acte sous seing privé relatif à la cession des terrains, reprend le contenu de l'attestation du sol.

§ 3. 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 dont le rapport a été transmis à l'OVAM.

En dérogation à l'alinéa premier, le règlement, visé à l'article 30, s'applique pour l'exécution d'une reconnaissance d'orientation du sol dans le cadre de la cession d'une partie privative d'un bien immobilier relevant du régime de copropriété forcée énoncée à l'article 577-3 du Code civil ou relevant de l'application de l'article 577-2 du Code civil. Si la cession d'une partie privative en application de l'article 30 ne nécessite pas l'exécution d'une reconnaissance d'orientation du sol, les dispositions des articles 104 à 115 ne s'appliquent pas non plus à cette cession.

Le propriétaire d'un terrain à risque ayant obtenu une exemption de l'obligation de reconnaissance du sol visée à l'article 31, § 1er, est exemptée de droit de l'obligation de reconnaissance visée à l'alinéa premier et à l'article 29, lorsqu'aucun établissement à risque n'a été exploité depuis la décision d'exemption sur le terrain à risque.

§ 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. 104. § 1er. Si l'OVAM estime, sur la base de la reconnaissance d'orientation du sol, visée à l'article 102, ou sur la base du registre des informations sur le sol, qu'il y a des indications explicites 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, la cession ne peut pas avoir lieu avant que le cédant ou, le cas échéant, le mandataire a effectué une reconnaissance descriptive du sol et en a transmis un rapport à l'OVAM.

§ 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, ou sur la base du registre des informations sur le sol, qu'il y a des indications explicites qu'un terrain à risque fait l'objet d'une pollution historique grave du sol, la cession ne peut pas avoir lieu avant que le cédant ou, le cas échéant, le mandataire a effectué une reconnaissance descriptive du sol et en a transmis un rapport à l'OVAM.

§ 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. 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 l'acquéreur ou la personne qui dispose d'un titre de droit en vue de procéder à la cession, notifie à l'OVAM son 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. Dans un délai de soixante jours de la réception de tous les documents, visés au § 2, l'OVAM se prononce sur 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°.

§ 5. Tous les intéressés peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement flamand contre les décisions de l'OVAM, visées aux § 3 et 4, conformément aux dispositions des articles 153 à 155 inclus.

§ 6. L'article 105, § 3, et l'art. 110, § 3 s'appliquent par analogie à l'exemption de l'obligation d'assainissement dans la procédure de la cession accélérée

Art. 116. § 1er. L'acquéreur peut demander la nullité de la cession qui est contraire aux dispositions de la section Ire.

La nullité ne peut plus être invoquée si les conditions suivantes sont remplies à titre cumulatif :  
1° l'acquéreur est mis en possession de l'attestation du sol délivrée le plus récemment ou d'une attestation du sol dont le contenu est identique à celui de l'attestation du sol délivrée le plus récemment;

2° l'acquéreur fait établir explicitement sa renonciation à l'action en nullité dans un acte authentique.

§ 2. L'acquéreur peut demander la nullité de la cession qui est contraire aux dispositions de la section II.

La nullité ne peut plus être invoquée si les conditions suivantes sont remplies à titre cumulatif :

1° les dispositions de la section II du présent chapitre ont tout de même été respectées;

2° l'acquéreur fait reprendre explicitement sa renonciation à l'action en nullité dans un acte authentique.

§ 3. La cession d'un terrain à risque n'est pas opposable à l'OVAM si elle a eu lieu contrairement aux dispositions de cession de terrains à risque. L'OVAM peut imposer les obligations suivantes au cédant qui a illégalement cédé un terrain à risque :

1° l'exécution d'une reconnaissance d'orientation du sol sur le terrain à risque cédé ;

2° l'exécution d'une étude descriptive du sol, d'un assainissement ou d'éventuels postsoins pour la pollution du sol qui a été générée sur le terrain à risque cédé et qui était raisonnablement sur ce terrain au moment de la cession illégale.

(...)

## **DROIT DE PREEMPTION**

Article 5.76 du code flamand du logement 2021 :

Art. 5.76. § 1. L'initiateur qui a effectué des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation d'un logement en application de l'article 3.30, § 2, ou de l'article 5.85, § 1, deuxième alinéa, dispose d'un droit de préemption sur ce logement pendant la durée du contrat de rénovation ou du droit de gestion sociale.

Sans préjudice du premier alinéa, le VWF, Vlabinvest apb et les sociétés de logement social bénéficient dans leur zone d'activité, et les communes bénéficient sur leur territoire, d'un droit de préemption sur :

1° un logement figurant dans le registre des immeubles inoccupés mentionné au livre 2, partie 2, titre 3, dans le registre des bâtiments et logements abandonnés mentionné à l'article 2.15, ou dans l'inventaire ;

2° le logement visé à l'article 3.31, qui n'a pas été démoli dans le délai fixé par le Gouvernement flamand ;

3° une parcelle destinée à la construction de logements, située dans une zone spéciale à déterminer par le Gouvernement flamand.

Le droit de préemption ne s'applique pas en cas de vente par une société de logement social ou si, en exécution du programme d'action communal visé à l'article 2.6, un terrain est vendu en vue de réaliser une offre de logement social. En cas de vente par un titulaire du droit de préemption, seuls les titulaires du droit de préemption ayant un rang plus élevé conformément à l'article 5.80, premier alinéa, ont un droit de préemption.

§ 2. Sont exclus du droit de préemption :

1° les logements faisant partie d'un bâtiment comprenant plusieurs logements, dont la vente fait naître la copropriété des parties communes ;

2° les garages et emplacements pour vélos et véhicules à moteur séparés ;

3° les lots séparés d'un lotissement approuvé qui n'est pas vendu dans son intégralité ;

4° l'achat d'un logement ou d'une parcelle destinée à la construction de logements par une ou plusieurs personnes physiques, à condition que ces acquéreurs n'aient pas, à la date de passation du contrat d'achat, d'autre logement ou parcelle destinée à la construction de logements en pleine propriété ou en plein usufruit.

Le Gouvernement flamand peut prévoir des exceptions aux exclusions du droit de préemption, visées à l'alinéa premier.

## **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 immobilier 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 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**

Extrait pertinent de l'article 9.2.3. de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 19 Novembre 2010 portant des dispositions générales en matière de la politique de l'énergie :

---

Modèle de compromis de vente téléchargeable gratuitement sur [www.pim.be](http://www.pim.be) – v2022

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

§ 1. Un propriétaire qui veut vendre un bâtiment résidentiel doit disposer d'un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels.

Sur simple demande du candidat-acheteur, le propriétaire doit pouvoir lui présenter un certificat de performance énergétique valide. En cas de vente d'un bâtiment résidentiel, le propriétaire transfère un certificat de performance énergétique valide à l'acheteur ».

Extrait pertinent de l'article 9.2.5. de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 19 Novembre 2010 portant des dispositions générales en matière de la politique de l'énergie :

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.

Extrait pertinent de l'article 9.2.5/3. de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 19 Novembre 2010 portant des dispositions générales en matière de la politique de l'énergie :

Le propriétaire d'une unité de bâtiment au sein de l'immeuble à appartements transmet également une copie du certificat de performance énergétique parties communes au candidat-acheteur ou au candidat-locataire.

### **BIEN « PROTÉGÉ » OU « RÉPERTORIÉ »**

Extrait pertinent de l'article 2 du décret du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier

Art. 2.1. Au présente acte, il faut entendre par : (...)

15° bien protégé : un site archéologique protégé, un monument protégé, un paysage historico-culturel protégé ou un site urbain ou rural protégé ;

(...)

31° inventaire : une liste de biens immobiliers et d'ensembles de biens immobiliers présentant une valeur patrimoniale ;

(...).

Extraits pertinents du chapitre 6 du décret du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier

(...)

Art. 6.1.2. Les fonctionnaires désignés à ce propos par le Gouvernement flamand ont, pour l'examen des valeurs patrimoniales, accès aux sites archéologiques, aux monuments, aux paysages historico-culturels et aux sites urbains et ruraux qui entrent en considération pour la protection. Ils ont cependant uniquement accès à des habitations privées et locaux d'entreprises entre neuf heures et vingt-et-une heures et moyennant l'autorisation du président du tribunal de première instance. L'autorisation est demandée par requête unilatérale conformément aux articles 1025 à 1034 inclus du Code judiciaire.

(...)

Art. 6.3.2. Un signe d'agrément peut être appliqué sur les biens protégés.

Le Gouvernement flamand arrête les modèles du signe d'agrément pour des sites archéologiques protégés, des monuments protégés, des paysages historico-culturels protégés et des sites urbains et ruraux protégés.

Art. 6.4.1. Les titulaires de droits matériels et les utilisateurs d'un bien protégé le conservent en bon état en procédant aux travaux de préservation, de protection, de gestion, de réparation et d'entretien nécessaires.

(...)

Art. 6.4.3. Il est interdit de défigurer, d'endommager, de détruire des biens protégés ou de poser d'autres actes qui en affectent la valeur patrimoniale.

Art. 6.4.4. § 1er. Les actes au niveau de biens protégés ou dans des biens protégés énumérés par le Gouvernement flamand ou repris dans la décision de protection, pour lesquels aucune autorisation urbanistique, aucun permis de lotir ou aucun permis d'environnement conformément au décret du 28 juin 1995 relatif au permis d'environnement, ou aucun permis, aucune autorisation, aucun mandat, aucune dispense ou aucune dérogation conformément au Décret forestier du 13 juin 1990 ou au décret du 21 octobre 1997 relatif à la préservation de la nature et à l'environnement naturel ne sont requis, ne peuvent pas être entamés sans autorisation de l'agence ou, le cas échéant, de la commune agréée de patrimoine immobilier où se situe le bien protégé, à moins qu'ils ne soient dispensés conformément à l'article 8.1.1 du plan de gestion approuvé. (...)

Art. 6.4.5. Les biens culturels qui sont repris dans une décision de protection d'un monument ne peuvent pas être déplacés en dehors du monument sans l'autorisation de l'agence.

Art. 6.4.6. Si l'agence ou la commune agréée de patrimoine immobilier accorde l'autorisation, la refuse ou y associe des conditions, le demandeur, l'agence ou toute partie prenante peut introduire un recours organisé auprès du Gouvernement flamand. (...)

Art. 6.4.7. Il est interdit de démolir un monument protégé.

Le Gouvernement flamand peut accorder une autorisation en vue de la démolition partielle d'un monument protégé et de la démolition totale ou partielle ou de l'érection, de l'installation ou de la reconstruction d'un bâtiment ou d'une construction dans un site urbain et rural protégé si cela n'en affecte pas la valeur patrimoniale de manière substantielle. L'autorisation mentionne les conditions auxquelles la démolition, l'érection, l'installation ou la reconstruction du bâtiment ou de la construction sont permis. (...)

Art. 6.4.8. Quiconque qui, pour son propre compte ou en tant qu'intermédiaire, vend un bien protégé, le donne en location pour plus de neuf ans, l'incorpore dans une société, cède un bail emphytéotique ou un droit de superficie ou réalise d'une autre manière le transfert de propriété avec un caractère pécuniaire mentionne, dans la publicité qui s'y rapporte, que le bien immobilier est protégé et indique également les conséquences juridiques qui sont associées à la protection. (...)

(...)

Art. 6.4.10. Le Gouvernement flamand peut, pour des motifs d'utilité générale, procéder à l'expropriation d'un bien protégé si celui-ci menace de tomber en désuétude, d'être endommagé ou détruit. (...)

Art. 6.5.1. Sur la base de plans directeurs de patrimoine immobilier, visés à l'article 7.1.1, ou d'un inventaire établi, visé à l'article 4.1.1, des patrimoines ruraux peuvent être délimités dans des plans d'exécution spatiale.

Art. 6.5.2. Quiconque effectue des travaux ou pose des actes ou octroie un marché à ce propos veillera le plus possible à respecter les valeurs patrimoniales d'un patrimoine rural tel que déterminé dans le plan d'application. (...)

Extraits pertinents du chapitre 4 du décret du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine immobilier

(...)

Art. 4.1.5. Les fonctionnaires désignés à cet effet par le Gouvernement flamand ont, pour l'enquête concernant les éléments patrimoniaux et les caractéristiques patrimoniales, accès aux biens immobiliers qui sont repris dans un inventaire établi tel que mentionné à l'article 4.1.1 et aux biens immobiliers qui entrent en considération pour une reprise dans un inventaire tel que mentionné à l'article 4.1.1, à l'exception des habitations privées et locaux d'entreprises.

(...)

Art. 4.1.7. Tous les biens immobiliers qui sont repris dans un inventaire établi tel que visé à l'article 4.1.1 et tous les biens immobiliers protégés seront géoréférencés sur une couche SIG à consulter publiquement. Le Gouvernement flamand peut en arrêter les modalités.

Art. 4.1.8. La reprise d'un bien immobilier dans un inventaire établi ne constitue pas, hormis s'il s'agit d'un travail, d'un acte ou d'une activité propre à une autorité administrative, un motif de refus pour un quelconque permis ou autorisation.

(...)