

Article 17 : Urbanisme - Environnement - droit de préemption

17.1. Autorisation urbanistique

L'acquéreur 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 [REDACTED] autorisant [REDACTED], 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.

17.2. Pollution du sol

17.2.1. 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 [REDACTED]

Le contenu de cette attestation est repris ci-après :

(voir à cet égard l'Annexe)

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien est [REDACTED] un bien à risque, c'est-à-dire [REDACTED] qui fait ou a 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.

17.3. Sites d'activité économique désaffecté ou abandonné

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien est [REDACTED] 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 [REDACTED] reçu notification à ce sujet.

17.4. Droit de préemption

17.4.1. Le bien vendu est [REDACTED] 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.

17.4.2. Le bien est [REDACTED] 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 [REDACTED] reçu notification à ce sujet (voir à cet égard l'Annexe).

17.4.3. Le bien vendu est [REDACTED] 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).

17.4.4. Le bien vendu est [REDACTED] soumis au droit de préemption instauré par l'article 12 du décret « Wonen in eigen streek » (habiter dans sa propre région) du 23 juin 2023 ;

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

17.5. Réservoirs à mazout

Le bien contient [REDACTED] de réservoir à mazout.

Si un tel réservoir est présent, le vendeur en délivre le certificat de conformité à l'acquéreur. 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.

17.6. Installation électrique

Le vendeur déclare respecter le Règlement général sur les installations électriques.

Le bien **est** équipé d'une ancienne installation électrique domestique n'ayant subi aucune modification importante ou extension notable depuis le 1er octobre 1981 ou équipé d'une ancienne installation électrique domestique ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1er octobre 1981 mais dont la partie datant d'avant le 1er octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Dans l'affirmative, une visite de contrôle de l'installation électrique est exécutée et le vendeur fera mentionner dans l'acte authentique la date du rapport de contrôle et le fait de la remise dudit rapport à l'acquéreur.

Le vendeur communique le dossier d'installation électrique requis.

17.7. 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.

17.8. Politique intégrée de l'eau

Le vendeur déclare que le bien **se situe** pas entièrement ou partiellement :

1° dans une zone inondable, telle que délimitée par le Gouvernement flamand ;

2° dans une zone inondable délimitée ou zone de rive délimitée.

Le vendeur **a** pas été mis en possession d'une attestation d'inondation, octroyée au maximum un an avant l'établissement de l'acte.

17.9. Bien « protégé » ou « répertorié »

17.9.1. 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).

17.9.2. Le vendeur déclare que le bien **est** 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).

17.10. Certificat d'inventaire d'amiante

Conformément à l'article 33/14 du décret 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, LE VENDEUR déclare avoir communiqué à l'ACHETEUR le contenu du certificat d'inventaire d'amiante valide visé par l'article 33/9 du même décret, du _____, Code 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 _____, Code n° _____, dont la conclusion récapitulative est reprise ci-après :

17.11. Registre des terrains contaminés / potentiellement contaminés par des substances radioactives

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas inscrit au registre d'information des terrains contaminés ou potentiellement contaminés visé à la loi du 20 novembre 2022 relative à la gestion des sols contaminés par des substances radioactives.