

**CONDITIONS DE VENTE
D'UN BIEN IMMOBILIER**

biddit



(24-01-7359/001 / notaire Q. Vanhalewyn / gestionnaire M. Ferbus)

Le bien mis en vente : Maison à Kraainem, avenue des Anciens Combattants 2C

Ces conditions de vente de gré à gré s'analysent comme formant un tout unique et indivisible avec l'offre que le candidat-acquéreur serait amené à émettre sur le bien présentement mis en vente. Toute offre formée sera donc réputée faite aux conditions reprises ci-après et le compromis de vente sera signé à des conditions identiques.

Le vendeur propose à la vente le bien immobilier tel que décrit dans ce document aux conditions suivantes :

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE LA VENTE

1. Bien mis en vente

Le bien mis en vente :

COMMUNE DE KRAAINEM

Une maison d'habitation avec jardin, sur et avec terrain sise Avenue des Anciens Combattants 2 C, cadastrée suivant titre section A partie du numéro 133R4 pour une superficie de 1a 47ca et portant actuellement l'identifiant parcellaire 0133T4P0000 pour une superficie de 1a 47ca.

Tel que ce bien se trouve décrit au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Alois Jan Houwelijckcx, géomètre-expert immobilier à Kraainem, en date du 12 mai 1972.

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les [immeubles par incorporation](#) ;
- les biens mobiliers suivants : néant
- toute réserve de combustible (mazout, gaz, ...) éventuellement présente dans le bien.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné ci-avant, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente

2. Prix du bien

Le prix souhaité par le vendeur est de **QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS, 425.000 EUR**, sous réserve d'acceptation par le vendeur. Les candidats-acquéreurs sont donc invités à remettre une offre en tenant compte de ce prix souhaité.

Le paiement du prix convenu s'effectuera comme suit :

- **À la signature du compromis** : L'acquéreur paie une somme équivalente à 10 % du prix convenu, sur le compte tiers du notaire désigné par lui. Cette somme restera [consignée](#) au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente (ci-après « acte »), à titre de [garantie](#) (valant acompte le jour de la signature de l'acte).
- **À la signature de l'acte** : L'acquéreur paie le solde du prix.

3. Frais liés à la vente

A la signature de l'acte **l'acquéreur paiera** les frais suivants :

- les [droits d'enregistrement](#) ;
- les [débours](#) ;
- le forfait légal ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les débours, le forfait légal et sur les honoraires.

Si l'acquéreur obtient un crédit pour l'achat du bien, il paiera aussi les frais, liés au crédit et l'acte de crédit. L'acquéreur doit payer ces frais pour le jour de la signature de l'acte.

L'acquéreur est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul, pour estimer le montant de tous ces frais. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur notaire.be.

Le vendeur paie :

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente ;
 - Par exemple : négociation, publicités, etc.
- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
 - Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; etc.

Sauf avis contraire, le vendeur précise que seul son notaire est autorisé à effectuer les démarches relatives aux formalités de délivrance reprises ci-dessus.

4. Condition suspensive d'un financement

Cette vente **peut** être conclue sous la [condition suspensive](#) d'obtenir un financement par l'acquéreur, si l'acquéreur en fait mention dans son offre. Cette condition suspensive sera aux conditions suivantes:

- d'un montant de maximum 90 % du prix convenu au taux normal du marché ;
- dans un délai de maximum 4 semaines à partir de la signature du compromis.

L'acquéreur met tout en œuvre pour obtenir ce financement.

Si l'acquéreur n'obtient pas ce financement dans le délai fixé, **la vente sera alors considérée comme inexistante** et :

- l'acquéreur récupère la [garantie](#) éventuellement payée.
- l'acquéreur rembourse au vendeur les frais de rédaction du compromis qui sont dus au notaire qui l'a rédigé. Les frais de rédaction du compromis s'élèvent à 350,00 EUR (hors tva). Ils sont déduits de l'éventuelle [garantie](#).

Si l'acquéreur ne signale pas le refus du financement par mail dans le délai fixé, la [condition suspensive](#) sera considérée comme réalisée. Cela veut dire que la vente se poursuivra aux conditions prévues dans le compromis.

5. Acte authentique de vente

L'acte sera signé au plus tard dans les 4 mois à compter de la signature du compromis de vente.

Les candidats-acquéreurs sont informés qu'ils peuvent choisir librement leur notaire, sans supplément de frais. Ils peuvent également se faire assister par un conseil (avocat, expert, ...).

6. Négociation de la vente – Mission du notaire.

Pour autant que de besoin, il est précisé que la mission du notaire instrumentant ne s'étend pas à l'expertise de la valeur vénale du bien ni au contrôle des autres qualités techniques de celui-ci, comme sa régularité urbanistique (cfr. ci-dessus), le bon emplacement des clôtures, l'absence d'humidité, de fissures ou de champignons suspects ou la qualité du sol ou du sous-sol.

CONDITIONS DE LA VENTE

7. Revenu cadastral

Le [revenu cadastral](#) non indexé du bien est de 1.846 EUR.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de procédure de révision en cours.

8. Situation hypothécaire

Le vendeur garantit le bien sera vendu sans dette, ni gage, ni [hypothèque](#).

Le vendeur s'engage à utiliser le prix de vente en priorité pour rembourser tous ses créanciers, afin que l'acquéreur achète le bien sans dette ni sûreté (gage, réserve de propriété ou [hypothèque](#)).

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- [privilèges](#) ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- réserve de propriété ;
- enregistrement dans le registre des gages.

Le notaire qui rédige l'acte veille à ce que le bien soit libre de dettes et sûretés en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur pour rembourser ces éventuelles dettes et sûretés. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.

9. Propriété

L'acquéreur deviendra propriétaire du bien vendu le jour de **la signature de l'acte**.

10. Occupation – jouissance

Le bien vendu est occupé par un tiers (locataire).

À la signature de l'acte, l'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien vendu par la perception des loyers.

L'acquéreur recevra avant la signature du compromis un exemplaire du contrat de bail.

L'acquéreur devra respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin, tout en conservant ses droits en tant que nouveau propriétaire du bien.

Il est ici précisé que le bail daté du 7 août 2003 a fait l'objet d'une résiliation de commun accord entre le propriétaire et le locataire. Aux termes de cet accord, le bail prend fin à la date du 28/02/2025 et aucun loyer n'est dû par le locataire jusqu'à cette date.

11. Risques – assurances

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la signature de l'acte.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les risques connexes.

Le vendeur s'engage à maintenir le contrat d'assurance existant jusqu'au jour de la signature de l'acte.

Il pourra y mettre fin à partir du jour de la signature de l'acte.

À partir de la signature de l'acte, l'acquéreur sera donc seul responsable de l'assurance du bien vendu.

Si l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de la propriété, l'occupant du bien couvrira sa responsabilité en souscrivant une assurance contre l'incendie et les risques connexes.

12. Relevé des index

Lors de l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur, l'acquéreur et le vendeur devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité, gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

13. Contributions – taxes

Le précompte immobilier

Le vendeur reçoit l'avis de paiement du précompte immobilier pour l'année en cours et il paie la totalité. L'acquéreur versera au vendeur la quote-part du [précompte immobilier](#) calculée forfaitairement à partir de son entrée en [jouissance](#) pour l'année en cours.

Cette quote-part sera réglée au moment de la signature de l'acte.

Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Pour **les autres taxes** (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

14. Etat du bien

Le bien est vendu et sera délivré dans son **état au jour de la signature du compromis**.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire au plus tard dans le mois de la signature du compromis ; le vendeur a l'obligation de donner accès à l'immeuble pour l'établir.

14.1. Vices

L'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur, ni pour les [vices apparents](#), ni pour les [vices non-apparents](#) sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du [vice non-apparent](#) et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de [vices non-apparents](#), notamment de mэрule ou d'amiante.

TOUTEFOIS, le vendeur signale ce qui suit :

- Il est possible que le raccordement aux égouts passe par la maison numéro 2 B
- Le feu ouvert a été condamné
- Le locataire lui a signalé que le ligne téléphonique de la maison numéro 2 B entre via la maison numéro 2 C
- Le locataire lui a signalé qu'il arrive que par temps de fortes pluies il y ait un léger refoulement d'eau au niveau de la cave
- La plomberie doit intégralement être refaite
- Le radiateur au niveau du grenier n'est pas raccordé au chauffage actuel
- La porte de garage ne ferme plus à clé



Des vices au sens des [articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil](#).

Cependant, si le vendeur est une [entreprise](#) (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur doit garantir tous les [vices non-apparents](#) (connus ou ignorés).



Une entreprise au sens de [l'article I, 8, 39° du Code de droit économique](#).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des [vices](#) qui peuvent être garantis, il devra avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des [vices non-apparents](#) contre le vendeur.

14.2. Responsabilité décennale

Le vendeur déclare ne pas avoir fait appel à la [responsabilité décennale](#).

L'acquéreur reprendra tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle [responsabilité décennale](#).

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018.

15. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses [mitoyennetés](#) ;
- et toutes ses [servitudes](#).

Le titre de propriété contient les [servitudes](#) ou conditions spéciales suivantes :

Conditions spéciales - Servitudes.

À cet égard les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations suivantes insérées dans leur titre de propriété littéralement reproduites comme suit :

" Spruitende uit een brief gericht door het Ministerie van Openbare Werken en van Wederopbouw - Bestuur voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening der Provincie Brabant referte n° 10.152.473 van achtentwintig december negentienhonderd zestig, gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kraainem. Verkaveling langs Oudstrijderslaan en Lijsterbessenbomenlaan :

- "1) Bouwhoogte onder kroonlijst : zeven meter;
- "2) Daken : bedekt met pannen en hellingen van 40°.
De daken van twee gekoppelde constructies moeten hetzelfde architecturaal karakter hebben.
- "3) Bijgebouwen : in de tuinzone zijn alleenlijk kleine afzonderlijke dienstgebouwtjes toegelaten met maximum oppervlakte van twintig vierkante meter op twee meter afstand van de perceelgrenzen of gekoppeld op de gemeenschapsgrens.
- "4) Achteruitbouwzone : de private ingangen mogen niet onder het peil van het trottoir aangebracht worden. Hellingen voor garageingangen zijn toegelaten met maximum 15° helling en drie meter breedte.
- "5) Materialen : eenzelfde architecturaal karakter en zelfde gevelmaterialen dienen gebruikt voor eenzelfde huizengroep.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle desdites stipulations et servitudes et ils sont purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs à cet égard.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de [servitudes](#) ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des [servitudes](#) qu'il ignore. Le vendeur décline également toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

L'acquéreur devra respecter les [servitudes](#) et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

16. Superficie du bien

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.

17. Panneaux/Enseignes

Le vendeur déclare qu'**aucun panneau publicitaire** n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

18. Panneaux photovoltaïques

Pas d'application

19. Sanctions en cas de non-respect des engagements

Exécution forcée ou résolution

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre peut lui envoyer une [mise en demeure](#) par exploit d'huissier ou lettre recommandée, dans laquelle il peut demander d'exécuter son obligation.

Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il a fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :

- une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente **et**
- les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Attention : la [résolution de la vente](#) de la vente entraîne des conséquences fiscales. Seule une résolution amiable enregistrée ou judiciaire de la vente permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais (extra)judiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Intérêts de retard

Si **l'acquéreur ne paie pas** le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des **intérêts de retard** sont dus par l'acquéreur au vendeur, [de plein droit](#) et sans mise en demeure.

Si **à cause du vendeur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus par le **vendeur** à l'acquéreur, [de plein droit](#) et sans [mise en demeure](#).

Dans ces deux hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux de **6% l'an**, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

Le notaire informe les signataires que son intervention se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

20. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les signataires sont informés de l'importance du [DIU](#) qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un [DIU](#) doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier succinct à l'acquéreur **au plus tard** le jour de signature de l'acte.

21. Contrôle de l'installation électrique

Dans le procès-verbal du 27/10/2024 (copie remise à l'acquéreur), la société

Atlas Contrôle - BELAC a constaté que [l'installation électrique n'est pas conforme](#).

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal avec les plans ainsi que les schémas [unifilaires](#) et de [position](#) (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur aura l'obligation de rendre [l'installation électrique conforme](#) dans le délai précisé dans le procès-verbal, ainsi qu'avant mise en service après modification ou extension importante à l'installation avant cette date butoir.

Le vendeur déclare qu'il n'a plus exécuté de travaux à l'installation électrique depuis l'obtention du procès-verbal de conformité.

Citerne à mazout - chauffage

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve **pas** dans le bien vendu, **de citerne à mazout** (en usage, en non-usage ou neutralisée).

22. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Pour cette clause :

- EPC = « Energieprestatiecertificaat » (certificat de performance énergétique)
- EPB = « Energieprestatie en binnenklimaat » (prestation énergétique et climat intérieur)

Un certificat de performance énergétique (EPC) est établi pour l'habitation.

Le vendeur a un certificat EPC du bien vendu avec label D et une consommation énergétique de 319 kWh/m².

Ce certificat EPC n'est pas plus vieux que le 1er janvier 2019.

Le certificat EPC donne uniquement des informations à propos de la consommation énergétique de l'habitation.

L'acquéreur ne peut pas revenir sur la vente plus tard sur base du certificat EPC qu'il a reçu. Ce n'est pas un élément essentiel de la vente.

Données du certificat EPC :

- le code unique UC 20241022-0003421921-RES-1;
- établi par Madame Alice Van Poeyer, expert en énergie agréé ;
- établi le 22 octobre 2024.

Le vendeur déclare qu'aucune obligation de rénovation ne résulte de cette cession car le bien a un score PEB égal ou supérieur à D.

Le candidat acquéreur est informé du fait qu'il n'est pas autorisé à prendre des mesures qui détériorent la performance énergétique du bien.

23. Informations sur la situation urbanistiques

23.1. Généralités

Le vendeur doit informer spontanément l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

L'acquéreur a été informé des raisons pour lesquelles il est important de recueillir aussi lui-même, avant la signature de ce compromis, des informations sur :

- la situation du bien ;
- l'affectation actuelle du bien ;
- la conformité urbanistique du bien ;
- la faisabilité du projet de l'acquéreur.

Voici quelques exemples d'informations que l'acquéreur peut demander à propos du bien vendu : prescriptions, permis, travaux effectués, etc.

L'acquéreur doit respecter toutes les règles qui se trouvent dans :

- le permis urbanistique et le [permis d'environnement](#) pour les actes urbanistiques ;

- le permis de lotir et le [permis d'environnement](#) pour lotir un terrain ; L'acquéreur reprend tous les droits et devoirs du vendeur à ce sujet.

23.2. Registre des plans et permis

La commune a un [registre des plans et permis](#) approuvé

L'information urbanistique mentionnée sous ce point, est basée sur un extrait urbanistique délivré par la commune de Kraainem le 5 novembre 2024.

Le notaire ne garantit pas l'exactitude de l'information dans l'extrait urbanistique. Le fait qu'un permis ait été accordé pour le bien vendu n'implique pas que les constructions soient toutes autorisées ou qu'elles aient été érigées conformément au permis accordé. Le notaire n'est pas responsable de ces implications. L'absence d'un procès-verbal établissant une infraction environnementale ne garantit pas son absence. Le vendeur n'offre aucune garantie quant aux éventuelles présomptions d'un permis et, le cas échéant, des droits associés.

- Un permis urbanistique ou un permis d'environnement pour les actes urbanistiques a été délivré pour le bien vendu ;

Il s'agit du permis suivant :

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving:	bouwen van 2 woningen
Referentie:	23099_1970_14
Gemeentelijk dossiernummer:	1970/16
Aard aanvraag:	Nieuw eengezinswoning
Beslissing eerste aanleg:	Vergund
Datum beslissing:	05/02/1970
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen
Verval:	
Status:	Niet vervallen
Motivering:	Vergunning uitgevoerd

Bron: Lokaal bestuur (bevroegd 05/11/2024)

- Selon le registre des plans, la [destination urbanistique](#) la plus récente du bien vendu est : *woongebieden* ;
- Aucune [mesure](#) de sanction pour [infraction aux règles urbanistiques](#) n'a été imposée pour le bien vendu. (Il s'agit des mesures judiciaires et administratives.)

Aucune procédure pour imposer une telle mesure n'est en cours.

! Les références légales des mesures judiciaires et administratives pour infractions urbanistiques se trouvent dans le titre VI, chapitres III et IV, du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire (CFAT).

- Il n'existe pas de [droit de préemption](#) pour le bien vendu, pour permettre à une autorité publique de réaliser un plan d'exécution spatial, un arrêté relatif à la préférence, ou un arrêté relatif au projet.

! Le droit de préemption pour la réalisation d'un plan d'exécution spatial se trouve à l'article 2.4.1 du CFAT.

Le droit de préemption pour la réalisation d'un arrêté relatif à la préférence ou d'un arrêté relatif au projet se trouve à l'article 34 du Décret du 25 avril 2014 relatif aux projets complexes.

- Le bien vendu se trouve dans un lotissement approuvé :

Verkavelingsvergunning

Beschrijving:	Nieuwe verkaveling
Referentie:	23099_2003_1012
Gemeentelijk dossiernummer:	V/1968/11
Aard aanvraag:	Nieuw
Beslissing eerste aanleg:	Vergund (VERGUNNING)
Datum beslissing:	25/07/1968
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen
Verval:	
Status:	Niet vervallen
Voorwaarden:	Zich te houden aan de stedenbouwkundige voorschriften hernoemen in de hierbijgevoegde bijlage Ib en aangevuld met de bij het plan gevoegde annexeerde voorschriften.

Bron: Lokaal bestuur (bevroegd 05/11/2024)

- Aucun arrêté relatif à la préférence et aucun arrêté relatif aux [projets complexes](#) n'a été adopté pour le bien vendu.

L'acquéreur est informé qu'il y a une [obligation de permis](#) pour certains actes et travaux.

Par exemple : démolir, (re)construire, modifier la destination du bien, etc.

Dans certaines situations, cette [obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration ou par une exemption](#).



L'article 4.2.1 du CFAT décrit les actes pour lesquels il y a une obligation de permis.

Violations des règles de l'aménagement du territoire

Aucune violation n'est connue.

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont conformes aux :

- règles urbanistiques ;
- éventuels permis obtenus.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'[infraction urbanistique](#) commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de maison d'habitation unifamiliale, comme mentionné dans le descriptif ci-dessus, et que cette affectation est régulière, et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

L'acquéreur est seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir pour cela, également concernant la fonction du bien. Il n'a aucun recours contre le vendeur pour cela.

23.3. Division – Lotissement

Lotissement

Le bien vendu fait partie d'un lotissement dont le permis de lotir a été délivré le 25 juillet 1968 par la commune de Kraainem.

24. Zones inondables

Le bien vendu se trouve entièrement dans :

- une zone inondable : non
- une zone inondable délimitée : non
- une zone de rive délimitée : non
- une zone à risque pour les inondations : non
- une zone de signalisation : non

Le bien vendu se trouve partiellement dans :

- une zone inondable : non
- une zone inondable délimitée : non
- une zone de rive délimitée : non
- une zone à risque pour les inondations : non
- une zone de signalisation : non

Le sol a un score P(arcelle) :

- C : kleine kans op overstromingen

Les bâtiments présents (plus grands que 25m² ont un score G (bâtiment) :

- C : kleine kans op overstromingen

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune attestation d'inondation applicable à l'immeuble.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a **jamais été inondé** à sa connaissance.

25. Alignement - Expropriation

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures [d'expropriation](#) existantes ou à venir ;
- une [servitude d'alignement](#) existante ou en cours de création ;
- une [emprise souterraine ou de surface](#) existante ou à venir.

26. Patrimoine immobilier

Le bien vendu n'est pas un [patrimoine établi](#).

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas enregistré dans un des inventaires suivants :

- l'atlas des paysages ;
- l'inventaire de zones archéologiques ;
- l'inventaire de patrimoine architectural ;
- l'inventaire de patrimoine paysager.

! Les règles relatives au patrimoine immobilier se trouvent dans le Décret du 12 juillet 2013 relatif au Patrimoine Immobilier.

Le bien vendu n'est pas un [patrimoine protégé](#).

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas protégé.

27. Inadéquation – inhabilité – inoccupation – abandon

Le bien n'est sur aucune des listes.

Le vendeur déclare que le bien ne se trouve pas dans :

- [l'inventaire des habitations inadaptées et/ou inhabitables](#) ;
- le [registre des bâtiments et habitations abandonnés](#) ;
- le registre des bâtiments et habitations inoccupés ;
- [l'inventaire des sites d'activité économique inoccupés et abandonnés](#).

Le vendeur déclare qu'il ne sait pas que l'autorité envisage d'enregistrer le bien dans un inventaire ou dans un registre.

28. Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas de citerne à mazout dans le bien vendu.

29. Droit de préemption, droit de préférence et droit de rachat

Le vendeur déclare qu'il existe sur le bien vendu un droit de de préemption légal : **Vlaamse Wooncode - Bijzonder Gebied**.

Condition suspensive

La vente est faite sous la [condition suspensive](#) du non exercice des droits de préemption légal.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas d'autres [droits de préemption](#) légaux, ni d'autres [droit de préférence](#) légaux, ni d'autres [droits de rachat](#), sur le bien vendu.

30. Le sol

Aucune activité à risque pour la pollution du sol n'a été réalisée ni n'est réalisée sur le bien vendu.

Le vendeur déclare qu'aucun établissement à risque est ou a été implanté sur le bien vendu.

! La liste des établissements à risque (c-à-d. les activités à risque pour la pollution du sol) se trouve à :
- l'annexe 1 du Règlement flamand concernant l'assainissement du sol et la protection du sol (Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO))

Ou

- l'annexe 1 (colonne 8) de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 1er juin 1995 fixant les dispositions générales et sectorielles en matière d'hygiène de l'environnement (VLAREM II).

La référence légale est l'article 6 du Décret du sol du 27 octobre 2006.

Le vendeur déclare que l'[attestation du sol](#) a été délivrée par l'OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) (Société publique des Déchets pour la Région flamande) le 15 octobre 2024 parce que le bien est cédé

L'attestation du sol porte le numéro de référence 20240857114.

Le contenu de cette attestation est :

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

L'absence d'information sur l'attestation de sol ne garantit pas l'absence de pollution du sol.

Le fait qu'aucun travail d'assainissement ne doit être effectué n'implique pas qu'aucun nettoyage du sol ne doit être effectué en cas de [terrassment](#).

Le vendeur ne doit pas rembourser à l'acquéreur les frais que l'acquéreur doit engager pour le [terrassment](#) ou pour une autre pollution, à condition que le vendeur soit de bonne foi. Cela signifie que le vendeur ne cache aucune information consciemment à l'acquéreur.

31. Nature et bois

Le Décret Bois

Le bien vendu n'est pas un bois

Le vendeur déclare que le bien n'est pas un bois selon la définition légale. Il se base sur :

- la cartographie des bois 1990 (« boskartering 1990 ») ;
- le « bosreferentielaag 2000 » ;
- le « digitale boswijzer » 2009 et/ou 2012 sur geopunt.be.

Le Décret Nature

Le vendeur déclare que le bien vendu :

- ne fait pas partie du Réseau écologique flamand ([Vlaams Ecologisch Netwerk – VEN](#)) ;
- ne fait pas partie d'une Grande unité de nature ([Grote Eenheid Natuur – GEN](#)).

[Plan de gestion de la nature](#) approuvé

Il n'existe pas de plan de gestion de la nature.

32. Demande de réparation sur base des normes de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat

Il n'y a pas de demande de réparation ni de condamnation concernant le bien vendu, pour y faire réaliser des travaux parce qu'il ne répond pas aux normes de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat.



La base légale pour le recours en réparation est l'article 3.43 du Code flamand du Logement de 2021.

33. Certificat d'inventaire amiante

Sur le bien se trouvent différentes constructions accessibles datant d'avant 2001, tel que défini dans le décret relatif à la gestion durable de cycles de matériaux et de déchets.

Le vendeur déclare disposer d'un certificat d'inventaire amiante valide avec code unique UC : 20241112-000238.000, établi le 12 novembre 2024.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante :

Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3

Asbestmaterialen

1

Beperking

0

Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0	Asbestmaterialen	Dringend verwijderen
0	Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen
1	Asbestmateriaal	Verwijderen
0	Asbestmaterialen	Maatregelen nemen
2	Asbestmaterialen	Zorgvuldig beheren

Le vendeur déclare qu'aucun nouveau certificat n'a été émis et que l'état n'a pas été altéré.

Il est question de modification de l'état si :

1. de nouveaux matériaux contenant de l'amiante ont été découverts ;
2. des travaux ont eu lieu, qui ont pour effet que la zone d'inspection figurant dans le certificat d'inventaire d'amiante existant peut être considérée comme étant sans risque amiante ;
3. l'état des matériaux contenant de l'amiante a visiblement changé à la suite d'une calamité ou d'un incident.

Un exemplaire du certificat d'inventaire amiante sera remis à l'acquéreur lors de la signature de l'acte notarié.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de la présence d'amiante, sauf éventuellement mentionnée dans le certificat d'inventaire amiante.

34. Primes

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants :

- <https://www.premiezoeker.be/>
- <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidi databank>

A la demande et aux frais de l'acquéreur, le vendeur s'engage à demander un nouveau certificat EPC si cela est nécessaire pour obtenir une prime ou une mesure d'aide.

Si le nouveau certificat EPC donne un score différent, cela ne donne pas le droit aux signataires de changer le prix de vente, ni d'exiger des travaux d'adaptation.

FISCALITÉ

35. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)

La vente sera entièrement réalisée sous le régime des [droits d'enregistrement](#).

35.1. Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés :

- des conditions de [taxation des plus-values](#) réalisées en cas de vente ;
- et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

35.2. Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

Le vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution d'une partie des [droits d'enregistrement](#) payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de l'acte d'achat du bien.

35.3. Réduction des droits

Tout candidat-acquéreur est informé des conditions d'obtention de la réduction des droits d'enregistrement : **Les candidats-acquéreurs sont invités à prendre contact préalablement avec un notaire afin de vérifier s'ils rentrent bien dans les conditions d'obtention de la réduction des droits d'enregistrement.**

