



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE  
**GHIGNY**  
& ASSOCIÉS

## COMPAGNIE DES NOTAIRES DU HAINAUT - OFFRE IRREVOCABLE D'ACHAT

Maison située à Wagnelée, rue Haute 44

### LE(S) SOUSSIGNE(S) :

**S**

Ci-après dénommé(s) : « l'offrant » ou « l'acquéreur ».

Fait offre irrévocable d'acquérir au prix de .....  
pour l'immeuble dont la description suit :

### Ville de FLEURUS - huitième division - Wagnelée

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et terrain située rue Haute 44, cadastrée section A, numéro(s) 36Z P0000, pour une contenance de quatre ares quatre-vingt-cinq centiares (4a 85ca).

Revenu cadastral non indexé: 252,00 €.

L'offrant déclare que le bâti correspond selon lui à la réalité.

### FRAIS D'ACHAT :

Si son offre est acceptée, l'offrant s'engage à payer, outre le prix ci-avant, les frais d'achat.

- L'offrant déclare **remplir les conditions pour bénéficier de la réduction** des droits d'enregistrement (*si le RC le permet*) et de l'abattement (achat en personne physique, d'une habitation, ne pas être déjà seul propriétaire d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger), s'engager à installer sa résidence principale dans l'habitation acquise dans les 3 ans et s'engager à y rester domicilié au moins 3 ans ininterrompus.
- L'offrant déclare **ne pas bénéficier** de la réduction ni de l'abattement.

L'émolument relatif aux frais de mise en vente comprenant la négociation et la publicité est, quant à lui, pris en charge par le vendeur.

### PAIEMENTS :

Si son offre est acceptée, l'offrant s'engage à payer un montant forfaitaire égal à **5%** du prix ci-avant lors de la signature de la promesse de vente

Il s'engage à payer le solde du prix et les frais ordinaires au plus tard le jour de la signature de l'acte notarié de vente qui aura lieu dans les quatre mois de la signature de la promesse de vente.

### DUREE :

La présente offre irrévocable est faite pour **une durée de 15 jours** prenant cours aujourd'hui. L'offrant reconnaît parfaitement savoir que l'acceptation par le vendeur de la présente offre dans le délai ci-dessus vaut vente et oblige l'offrant irrévocablement à signer la promesse de vente et l'acte notarié de vente et à payer le prix et les frais dans les délais ci-avant.

### ACCEPTATION :

L'acceptation éventuelle de la présente offre pourra se faire soit par l'envoi à l'offrant, à l'adresse ci-avant, d'une lettre recommandée à la poste expédiée dans ce délai de **15 jours**, soit par la signature d'une promesse de vente dans ce même délai.

### DELAI DE TROIS JOURS :

En cas de notification d'une offre supérieure, le soussigné reconnaît qu'il disposera d'un délai de **trois jours** pour déposer une nouvelle offre et que, à défaut de l'avoir fait, il devra être considéré comme ayant renoncé à son acquisition. **Sachant que le vendeur conserve toujours la liberté d'accepter ou de refuser la présente offre. La clause ci-dessus a pour seule conséquence que, durant ce délai de 3 jours, le vendeur s'interdit d'accepter définitivement quelque offre que ce soit.**

Rue du Collège 26  
B-6220 Fleurus

T 071 81 10 43  
F 071 81 81 58  
etude@notaireghigny.be  
www.notaireghigny.be

L'étude est ouverte  
du lundi au vendredi  
de 9h à 12h30 et de 14h à 18h,  
à l'exception du mercredi  
où l'étude travaille à bureau fermé.

Société civile à forme de SRL  
Société Notariale Ghigny & Associés  
TVA BE 0691.642.563  
RPM Charleroi  
BNP - BE29 0010 6004 1864  
RPM-TVA BE 0888.090.527

Compte tiers : BE29 0010 6004 1864



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE  
**GHIGNY**  
& ASSOCIÉS

#### PREUVE DE LA REALITE DES OFFRES :

L'offrant autorise le notaire chargé de la vente du bien pré-décrit à révéler son identité, après la réalisation définitive de cette vente, tant à la personne qui a fait l'offre la plus élevée qu'aux amateurs évincés par celle-ci.

#### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

En cas de conclusion de la présente vente, celle-ci sera réalisée sous les clauses, charges et conditions suivantes :

#### Situation hypothécaire

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient. Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.

#### État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état **lors de la signature du compromis de vente**, bien connu de l'offrant, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il est loisible à l'offrant de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le vendeur a l'obligation d'entretenir le bien vendu en bon père de famille jusqu'au transfert de jouissance et, notamment, il maintiendra le chauffage dudit bien à une température suffisante.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'offrant a pu lui-même constater.

L'offrant sera pareillement sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, ceux notamment relatifs à l'état ou la vétusté du bâtiment ou à la nature et la qualité du sol et du sous-sol, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un renversement de la charge de la preuve incombant à l'offrant contre le vendeur, ce dernier déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

#### Garantie décennale

L'offrant est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale.

#### Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'offrant à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

#### Contenance – Indications cadastrales.

La contenance suséxprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'offrant, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'offrant ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

#### Propriété - Occupation - Jouissance.

Le transfert de propriété est reportée jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique.

Il aura la jouissance du bien vendu à partir du même jour par la prise de possession réelle.

#### Situation urbanistique de l'immeuble.

L'offrant reconnaît avoir reçu copie des renseignements urbanistiques relatifs à l'immeuble.

Il reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

#### CONDITION SUSPENSIVE

- La présente offre est faite sous la condition suspensive d'un emprunt hypothécaire d'un montant maximum du prix et des frais.



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE

**GHIGNY**

& ASSOCIÉS

En cas de non acceptation du prêt hypothécaire, une indemnité de 650,00 EUR HTVA sera due.

- La présente offre n'est pas faite sous la condition suspensive d'un emprunt hypothécaire.

Ainsi fait en un exemplaire, le ..... à .....

Comment avez-vous trouvé l'annonce publicitaire ?

- Immoweb  
 Panneau  
 Site étude  
 Facebook  
 Autre

#### Rappel de conditions spéciales

« *CONDITIONS PARTICULIÈRES :*

*L'acte prévanté du notaire Ermel à Fleurus du onze mars mil neuf cent cinquante-cinq stipule littéralement ce qui suit :*

*« Par suite de ce lotissement, les conditions suivantes sont imposées.*

1. *Les murs séparant les maisons du premier lot (bien actuellement vendu) d'avec celle du second lot sont mitoyens dans toute leur hauteur. Les cheminées, enfoncements et armoires existants dans ces murs pourront subsister à l'usage du lot qui les utilise actuellement mais de nouveaux ne pourront être créés.*

2. *Le propriétaire du lot un jouira du droit de passage sur la partie du lot deux marquée au plan H, O, P, Q, I pour accéder à son jardin.*

3. **Le propriétaire du lot deux** *jouira du droit de passage sur la partie du lot un marquée A, B, H, I, K, L, M, N, pour accéder à sa propriété. Il pourra de même effectuer à ses frais uniquement sur la partie du lot un marquée comme ci-dessus tous les travaux relatifs à l'installation ou à l'entretien des ouvrages de raccordements aux distributions d'eau, d'électricité et aux égouts ».*

*En marge du même titre figure un ajout manuscrit :*

*« Les acquéreurs s'engagent à murer la porte renseignée au plan de mesurage et à ne jamais modifier l'épaisseur du mur mitoyen de la cour ».*

*Le plan précité dressé en date du 2 janvier 1990 par le géomètre Viale précise que le bien est grevé de servitudes. Il y est fait référence à un câble électrique et à un tuyau d'alimentation au mazout au profit du bien numéro 46 aujourd'hui : « Servitude de passage souterraine (dans une gaine de protection permettant l'accès) d'un câble électrique et d'un tuyau d'alimentation mazout au profit du fonds 35 K ».*