



SOCIÉTÉ
NOTARIALE
GHIGNY
& ASSOCIÉS

COMPAGNIE DES NOTAIRES DU HAINAUT - OFFRE IRREVOCABLE D'ACHAT

Maison située à Sambreville (Tamines) rue Frère Hugo 10.

LE(S) SOUSSIGNE(S) :

Identité à compléter :

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

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

Commune de SAMBREVILLE - quatrième division - Tamines

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et terrain située Rue Frère Hugo 10, cadastrée section B, numéro 668N2 P0000, pour une contenance de six ares nonante-cinq centiares (6a 95ca).

Revenu cadastral non indexé: 753,00 euros

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.**

PREUVE DE LA REALITE DES OFFRES :

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

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.

PARTICULARITE :

Le bien a fait l'objet d'un avis en stabilité concernant les différentes fissures sur les façades de la maison.

L'offrant déclare en avoir reçu copie et en avoir pris connaissance.

Le rapport conclu ce qui suit :

« Les fondations sous la partie de la maison ne présentant pas de caves ne sont pas suffisantes pour empêcher un tassement différentiel du bâtiment. Les fondations sous l'annexe ne sont probablement pas suffisantes non plus.

Pour y remédier, les fondations doivent être renforcées. Il est conseillé de réaliser au préalable une étude de sol. Des essais de sol seront réalisés par une entreprise spécialisée. Les résultats des différents essais (pénétromètre, forage de caractérisation, relevé piézométrique) permettront de déterminer la solution la plus adéquate. Des tests en laboratoires (caractérisation du sol et teneur en eau) pourront être également nécessaires. Les résultats permettront aussi de savoir si le renforcement de fondations de la partie ancienne de la maison est suffisant ou si un renforcement de fondations de l'annexe s'avère également nécessaire. Les fondations existantes devront être sondées avant la mise en œuvre de toute solution.

Deux options peuvent être proposées :

- A) *Effectuer une reprise en sous-œuvre des fondations. Il s'agit de refaire une nouvelle semelle de fondation ainsi qu'un voile en dessous des fondations existantes, au niveau du bon sol. Celle-ci doit être réalisée par passes successives d'environ 1m. Pour déterminer le niveau du bon du sol, un essai au pénétromètre doit être réalisé. Sur base de cet essai de sol, les dimensions et la composition de la nouvelle semelle devront être déterminées suivant les calculs établis par un ingénieur en stabilité.*



SOCIÉTÉ
NOTARIALE
GHIGNY
& ASSOCIÉS

- B) *Renforcer les fondations actuelles par la mise en place de micropieux. Il s'agit de placer des micropieux à intervalles réguliers le long des façades concernées et au droit des fondations actuelles. Il faut ensuite liaisonner les fondations existantes aux pieux à l'aide d'armatures de liaison et de mortier sans retrait. La profondeur des pieux est déterminée in situ : chaque pieu est enfoncé à refus jusqu'à ce que la résistance déterminée soit atteinte. Cette technique particulière doit être mise en œuvre par une entreprise spécialisée en la matière.*

Une fois le bâtiment stabilisé, certaines réparations devront être réalisées sur certains éléments de structure en élévation. Sur la façade avant, le linteau de fenêtre du séjour et le linteau de fenêtre de la chambre semblent être fissurés en profondeur. Il faudra donc procéder à la réparation ou au remplacement de ces 2 linteaux. Pour ce faire les linteaux devront être dégagés de leurs finitions afin de juger de leur état de dégradation.

Des réparations devront également être réalisées au niveau des finitions.

Pour les réparations au niveau des plafonnages et des enduits, un treillis non-tissé type « Gytext » doit être utilisé à chaque raccord pour reprendre les éventuels mouvements qui surviendraient après et éviter de nouvelles fissures. Pour les carrelages, il y est également recommandé d'utiliser une colle flexible, plus souple, et qui permet de reprendre certains petits mouvements. »

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 susévaluée 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 vente est faite sous la condition suspensive de l'accord du Juge de paix compétent, l'une des venderesses étant sous administration.

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

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



SOCIÉTÉ
NOTARIALE

GHIGNY

& ASSOCIÉS

Comment avez-vous trouvé l'annonce publicitaire ?

- Immoweb
- Panneau
- Site étude
- Facebook
- Autre