

OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT

#Note pour le rédacteur : toutes les parties reprises en rouge sont soit à compléter, soit à supprimer.

- ! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d'une offre d'achat vous engage directement.
- ! Les **documents** repris au point 10 de l'offre (renseignements urbanistiques, PEB, *etc.*) sont importants, assurez-vous que le vendeur vous transmette ces documents **avant signature de l'offre**.



Cliquez sur les mots en bleu pour avoir la définition.

L'(es) offrant(s) #est/#sont : #(nom, prénoms, adresse, adresse mail, n° de téléphone, *etc.*)

Ci-dessous appelé(s) « l'offrant ».

L'offrant fait offre d'achat irrévocable, au prix de (en chiffres),
euros (en toutes lettres) pour le bien suivant :

Commune de PONT-À-CELLES - première division

1) Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et jardin, située **Rue du Fichaux 6**, cadastrée d'après titre section A, numéro 955 T et selon extrait cadastral récent section A, numéro 955T P0000, pour une contenance de un are nonante centiares (1a 90ca)
Revenu cadastral non indexé: 416,00 euros.

2) La moitié indivise d'une cour et d'un passage cadastré d'après titre section A numéro 955 L et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 955 LP0000 pour une contenance de quarante centiares (40ca)

Rappel de plan

Tel que le bien repris sous 1) est repris et figuré sous liseré bleu en un plan dressé le 5 août 1975 par le géomètre expert immobilier Inghels, de Pont—à-Celles, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Labenne en date du 1er octobre 1975

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

1. Validité de l'offre

L'offre est valable jusqu'au (en chiffres) **inclus (minimum 15 jours)**. Si l'offre n'a pas été acceptée dans ce délai par le vendeur¹, l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien.

L'offre signée par l'offrant sera transmise au vendeur par l'étude notariale.

2. Acceptation de l'offre

Le vendeur, par l'intermédiaire de l'étude notariale avertira par écrit l'offrant de son acceptation de l'offre dans le délai de validité repris ci-dessus au point 1.

¹ Attention, si un des vendeurs est incapable de gérer de ses biens, son représentant ne peut pas accepter l'offre tant que le juge n'a pas autorisé la vente.

! La vente sera conclue et définitive² dès que l'acceptation de cette offre aura été communiquée à l'offrant dans les conditions reprises ci-dessus aux points 1 et 2.

3. 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 :

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.

4. Compromis de vente

Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer un compromis de vente³ dans le mois de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par l'étude notariale pour des raisons administratives.

5. Garantie

L'offrant versera, au plus tard au jour de la signature du compromis de vente, une **garantie** de 5% / 10% (à entourer)

Cette **garantie** restera **consignée** en l'étude du notaire qui recevra l'acte authentique de vente et sera restituée à l'offrant en cas de non réalisation des éventuelles conditions suspensives.

Le jour de la signature de l'acte, la **garantie** vaudra acompte sur le prix de vente.

6. Les frais de la vente

À la signature de l'acte, l'offrant paiera :

- les **droits d'enregistrement** ;
- les frais de dossier ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les frais de dossier et sur les honoraires.

L'offrant est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul lui permettant d'estimer le coût global des opérations. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur notaire.be.

Si l'offrant doit obtenir un financement pour l'achat du bien, il paiera aussi les frais de ce financement.

Le vendeur paie les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.

7. Condition suspensive

#Choisir une option :

SOIT Si l'offre est acceptée, le compromis de vente devra contenir une **condition suspensive** d'obtention d'un financement par l'offrant :

- d'un montant de **#** EUR ;
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de **4 semaines** à partir de la signature du compromis de vente.
- En cas de non acceptation du prêt hypothécaire, une indemnité de 650,00 EUR HTVA sera due.

SOIT Si l'offre est acceptée, le compromis de vente **ne devra pas** contenir de **condition suspensive** d'obtention d'un financement.

² Pour autant que toutes les conditions reprises dans l'offre sont remplies et que tous les documents légalement obligatoires sont transmis à l'offrant.

³ Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB.

8. Condition suspensive autre

La vente sera soumise à la condition suspensive de l'obtention de l'accord du Juge de Paix en cas d'accord sur la présente offre

9. Transfert de propriété – Occupation et jouissance

L'offrant deviendra propriétaire du bien le jour de la signature de l'acte.

Il est averti que le bien est libre d'occupation et vide de tout mobilier. L'offrant aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle du bien.

10. Conditions de la vente

- Le bien est vendu **sans** : dette, gage, réserve de propriété, **hypothèque** ou **privilège**.
- L'offrant déclare avoir visité le bien. Il est donc vendu dans son **état actuel**.
Le vendeur **ne garantit** ni les **vices apparents**, ni les **vices non-apparents** qu'il **ignore**. Il doit garantir les **vices non-apparents** dont il a **connaissance**. L'offrant n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du **vice non-apparent** et qu'il ne l'a pas déclaré.

! Cependant, si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique⁴ et que l'acquéreur est un consommateur (au sens du Code de droit économique), le vendeur **doit garantir tous les vices non-apparents** (connus ou ignorés).

- Le bien est vendu avec toutes ses **mitoyennetés** et toutes ses **servitudes**.
- L'offrant reconnaît avoir reçu les conditions spéciales et servitudes **#**
- La superficie reprise dans la description du bien **n'est pas garantie** par le vendeur sauf si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique. Dans ce dernier cas, la garantie est donnée dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).
- Le bien est vendu **sans infraction urbanistique**.
- L'offrant **sera seul responsable** de son projet immobilier, s'il implique une modification du bien et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.
- Par l'acceptation de l'offre, le vendeur **confirmera** donc qu'il **n'a pas** connaissance :
 - de **vices non-apparents**, ni de **servitudes** (le vendeur est invité à vérifier cette information dans son acte d'achat) ;
 - d'infraction urbanistique ;
 - de pollution incompatible avec l'usage actuel du bien.

11. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

- PEB
- PV électrique
- Renseignements urbanistiques
- Attestation du sol
- Consultation géoportail
- ancien plan de géomètre
- Cadastre (matrice + plan)

12. Signature de l'acte

L'acte sera signé dans les 4 mois de la signature du compromis de vente.

⁴ Une entreprise au sens de [l'article I, 8, 39° du Code de droit économique](#).

