Région wallonne V.1

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 :**

Ville de NAMUR - quatrième division - Jambes deuxième division
Un ensemble comprenant une maison d'habitation avec toutes dépendances et garage, ainsi qu'un par cet une serre, situé **Avenue Baron de Lhoneux 28**, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastral section E, numéros 19 P0000, 21H P0000, 20C P0000 et 18A P0000, pour une contenance totale de vingt-neuf ares neuf centiares (29a 9ca)
Revenu cadastral total non indexé : 1.500,00 euros.

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

1. Validité de l'offre

L'offre est valable jusqu'au **inclus (minimum 15 jours)**. Si l'offre n'a pas été acceptée dans ce délai par le vendeur[1], l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien.

'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.

! La vente **sera conclue et définitive**[2] 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 :

---

[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.
[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.

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 vente[3] 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.

8. 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.

---

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

Le bien est occupé par le vendeur et que ce dernier s'engage à le rendre libre de toute occupation et de tout mobilier au plus tard au moment de la signature de l'acte. L'offrant aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle du bien.

9. 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 économique[4] 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 reconnait avoir reçu les conditions spéciales

- **L'offrant est bien informé que :**
  Le vendeur déclare la présence d'une véranda d'une superficie de 38,5 m².

  « Sont exonérés du permis d'urbanisme :
  Actes : Véranda
  Caractéristiques :
  Conforme aux prescriptions décrétales et réglementaires du plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme.
  Une seule par propriété c'est-à-dire qu'il n'existe pas ni d'autre véranda, ni de volume secondaire sur la propriété et qu'il n'existe pas plus d'un volume secondaire sur la propriété.
  Situation : érigée en contiguïté avec un bâtiment existant, à l'arrière de ce bâtiment par rapport à la voirie de desserte.
  Implantation : à 2,00 m minimum de la limite mitoyenne.
  Superficie maximale de 40,00 m².
  Volumétrie : sans étage, toiture plate ou à un versant ou plusieurs versants
  Hauteurs maximales calculées par rapport au niveau naturel du sol et pour autant que le niveau de gouttière soit inférieur au niveau de gouttière du volume principal et aux conditions cumulatives suivantes :
  a) 3,00 m sous corniche ;
  b) 5,00 m au faîte ;
  c) le cas échéant, 3,20 m à l'acrotère.
  Matériaux : structure légère et parois majoritairement en verre ou en polycarbonate tant en élévation qu'en toiture »

- 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.

---

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

- 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.

10. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

☒PEB
☒Renseignements urbanistiques
☒Attestation du sol
☒Cadastre (matrice + plan)
☒documents relatifs aux panneaux photovoltaïques
☒copie des conditions spéciales

11. Signature de l'acte

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

L'offrant, averti du libre choix d'un notaire, choisit l'étude des Notaires Jean-François GHINGY et Caroline COUNET à Fleurus / #

SIGNATURE(S) DE L'OFFRANT (DES OFFRANTS)	SIGNATURE(S) DU VENDEUR (DES VENDEURS) POUR ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ACHAT ET POUR CONFIRMATION DE SON CONTENU
Fait à …… le ……	Fait à …… le ……