

OFFRE D'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

BIEN :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Une parcelle de terrain à prendre dans une plus grande parcelle reliée à l'avenue de la Charmille, cadastrée selon titre section A partie des numéros 122 g et 124 f 2 et selon extrait cadastral récent section A partie du numéro 0122S3P0000 pour une superficie selon mesurage de cinq ares et quatre centiares quatre-vingt-deux décimilliaires (5 a 4 ca 82 dma).

Identifiant parcellaire réservé A122Y3P0000

Plan et mesurage

Tel que ledit bien est repris sous le LOT 1 et teinte jaune selon le plan de mesure établi par le géomètre-expert M. Flamur BYTYCI, à Woluwe-Saint-Lambert, le 11/04/2023. Le plan préventé est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous le numéro 21018/10259 (MEOW-2023-DD-01158407).

LE SOUSSIGNE :

Nom et Prénom ou Dénomination :

NN ou BCE :

Domicilié ou siège :

ET

Nom et Prénom ou Dénomination :

NN ou BCE :

Domicilié ou siège :

CONTACT :

Courriel :

Téléphone :

fait/ont offre irrévocable pour acquérir le bien mentionné ci-dessus, pour le prix de EUR, en toutes lettres euros,

CONDITIONS

- selon le droit commun de la vente,
- quitte et libre de toutes dettes, privilèges, empêchements, charges et inscriptions quelconques à l'acte et libre de bail et d'occupation à la date de l'acte authentique.
- Le bien est vendu en l'état sans garantie d'absence de vices cachés non connus du vendeur et dans sa situation urbanistique actuelle bien connue du candidat acquéreur sans recours contre le vendeur.
- avec paiement d'une garantie de 10 % sur le compte du notaire désigné par l'acquéreur au moment du compromis de vente dont le projet sera soumis préalablement à la lecture et à l'accord des parties et de leur notaire dès réception de toutes les informations légales nécessaires et après approbation par le Conseil communal,

- dans le cas où l'acquéreur ou le vendeur ne respecterait pas, après acceptation de l'offre, les termes de celle-ci, il sera redevable d'une indemnité équivalente à 10 % du prix de la vente,
- frais, honoraires et droits d'enregistrement à charge de l'acquéreur, les frais de délivrance sont à charge du vendeur,
- avec un engagement de chacune des parties à passer le compromis dans les 15 jours calendrier suivants la première séance du Conseil communal après acceptation de l'offre et l'acte authentique dans les 4 mois de la signature du compromis,
- sachant que la présente vente est conclue sous la **condition suspensive** de l'octroi d'un crédit de EUR, en toutes lettres euros, par un établissement agréé et à des conditions normales du marché, dans le mois de la signature du compromis. En cas de refus, le candidat acquéreur devra en informer le vendeur et joindra la preuve du refus d'au moins 2 banques.
- Le compromis et l'acte de vente constateront la constitution des servitudes suivantes :

CONSTITUTION DE SERVITUDES

La présente vente est soumise, en outre, aux conditions spéciales qui font partie intégrante de la présente cession au titre de droits réels à charge ou en faveur d'un fonds.

Le titulaire du fonds servant ne peut rien faire qui diminue l'exercice de la servitude ou le rende moins commode, sans l'accord écrit du propriétaire du fonds dominant. Il ne peut ni changer l'état des lieux, ni déplacer l'exercice de la servitude, sauf s'il y a un intérêt objectif et moyennant l'accord du propriétaire du fonds dominant. Cet accord est également requis en cas de déplacement de l'assiette de la servitude aux frais du propriétaire du fonds servant afin de rendre l'exercice de la servitude plus commode.

Le titulaire du fonds dominant peut apporter dans l'exercice de la servitude des changements tenant compte des évolutions techniques et sociétales depuis la constitution de la servitude, sous réserve de la volonté des parties, à constater par écrit, et de la finalité de la servitude.

Toutes les servitudes résultant des présentes sont perpétuelles et gratuites tant que leurs usages subsistent.

1° Servitudes par destination du propriétaire

1. Principe :

La division du bien appartenant au vendeur est de nature à provoquer, entre les différents immeubles nés avec celle-ci, l'existence de servitude(s) par destination du propriétaire, dès lors que :

- *il (pré)existe un lien de service, réalisé ou maintenu par l'actuel propriétaire (unique),*
- *ces servitudes sont apparentes au moment de la division, c'est-à-dire extériorisées par des ouvrages ou des traces à l'exception de celles qui se trouveraient enfouies, lorsque ces immeubles appartiendront à des propriétaires différents.*

2. Extension conventionnelle :

Ce principe vaut :

- *comme de droit, pour l'ensemble des services actuellement apparents ou qui seraient enfouis,*
- *et par l'effet de la volonté, également pour les services qui seraient occultes mais à l'unique condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la pleine fonctionnalité des immeubles, eux-mêmes dont les canalisations occultes ne pourraient compromettre la constructibilité du bien vendu avec la qualité de terrain à bâtir. En conséquence, tout service qui ne satisferait pas à cette dernière exigence (respect de la pleine fonctionnalité des immeubles, le cas échéant, précisée conventionnellement) sera*

d'office réputé non constitutif de servitude et ne subsistera qu'à titre de simple tolérance.

3. Application :

Sont notamment concernés :

- *les vues et jours,*
- *les conduits et les canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, égouts...).*

2° Servitude de vues

Le bien vendu dispose d'une servitude de vue et de jour. Cette servitude grèvera la parcelle voisine comprise entre les points 2 et 3 au plan de mesure établi par le géomètre-expert Flamur BYTYCI, à Woluwe-Saint-Lambert, le 11/04/2023 ci-annexé. L'acquéreur ainsi que ses ayants droit pourront, dès lors, réaliser, à leurs frais, des fenêtres, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables à moins de dix-neuf centimètres de la parcelle voisine. Le propriétaire du fonds dominant veillera, à ses frais, à la sécurité dont l'installation de balustrades ou d'ouvrages ne permettant aucun accès à l'extérieur.

3° Servitude de passage

Afin de faciliter l'accès à l'entrée du parking de l'immeuble, il est créé une servitude de passage qui longe la façade de droite de l'immeuble depuis la voirie jusqu'à l'entrée du parking plus amplement décrite au plan ci-annexé. Cette servitude dont l'assiette est d'une superficie de trois cent soixante-six virgule nonante mètres carrés est reprise au plan ci-annexé en zone 1. Elle est perpétuelle et gratuite. Elle ne peut être utilisée que pour l'accès à l'immeuble, ce qui implique notamment qu'aucun véhicule ne peut y stationner et qu'aucun objet ne peut être déposé sur l'assiette de cette servitude.

- **CONDITION SUSPENSIVE (tutelle)**

Le compromis de vente sera signé dans les 15 jours calendrier suivants la première séance du Conseil communal après acceptation de l'offre sous condition suspensive d'approbation de la transaction immobilière par l'autorité de tutelle du vendeur.

La présente offre s'éteint à défaut d'acceptation écrite le à minuit (sachant que le vendeur n'examinera pas les offres avant le 13 juin 2024 et que pour être prise en considération elle doit valoir jusqu'à minimum 20 jours après cette date).

L'acceptation de la partie venderesse valant vente peut être faite par email (avec accusé de réception) à l'adresse indiquée ci-dessus.

Date :

Le soussigné,