WATILLON-HAMES, société notariale
rue Yvonne Perin, 1 - 5100 Namur (Jambes) - Tél. 081/22.91.23

OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT

! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d'une offre d'achat vous engage directement.

! Les **documents** repris au point 9 de l'offre (renseignements urbanistiques, extrait BDES, *etc.*) sont importants, assurez-vous de les avoir reçus **avant signature de l'offre**.

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

Ci-dessous appelé(s) « l'offrant ».

L'offrant fait offre d'achat irrévocable, au prix de *(en chiffres et en toutes lettres)*
……
……

1. **Pour le bien suivant :**

VILLE DE NAMUR – 1ère division
Un immeuble de rapport comprenant à l'avant : un rez à destination de bureaux et 5 logements ; à l'arrière : 3 logements, l'ensemble sis rue Saint-Nicolas, 8, cadastré section C, numéro **0481GP0000**, pour une contenance de quatre ares un centiare (4a 01ca)

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

2. Validité de l'offre

L'offre est valable **jusqu'au 21 avril 2027 inclus à 17 heures**. Si l'offre n'a pas été acceptée dans ce délai par le vendeur, l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien.

3. Acceptation de l'offre

Le vendeur avertira par écrit l'offrant de son acceptation de l'offre dans le délai de validité repris ci-dessus au point 2.

! La vente **sera conclue et définitive**[1] dès que l'acceptation de cette offre aura été communiquée à l'offrant dans les conditions reprises ci-dessus au point 2.

! Si la vente est définitive et qu'un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre doit lui envoyer une mise en demeure dans laquelle il lui demande d'exécuter son obligation. Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.
  Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :
  - une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente **et**
  - les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Attention : la résolution de la vente a des conséquences fiscales. Les signataires peuvent éviter ces conséquences s'ils mettent fin à la vente de commun accord en raison du non-respect par l'un d'eux, de ses obligations.
Dans ce cas, les signataires doivent présenter à l'enregistrement cet accord qui sera enregistré au droit fixe de 2 x 10 EUR.

4. Garantie

Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant s'engage à payer une garantie de 5% du montant de l'offre dans un délai de 10 jours calendrier à compter de l'acceptation de l'offre.
Les parties conviennent expressément que le paiement de cette garantie est une condition essentielle de la vente. A défaut de paiement dans le délai fixé, le vendeur pourra considérer celle-ci comme nulle et non avenue et retrouver la libre disposition du bien, en le notifiant à l'offrant par un simple mail, sans mise en demeure préalable.
Cette garantie restera consignée en l'étude du notaire Pierre HAMES et sera restituée à l'offrant en cas de non-réalisation des éventuelles conditions suspensives sous déduction de l'indemnité prévues ci-dessous.
Le jour de la signature de l'acte, la garantie vaudra acompte sur le prix de vente.

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

5. Les frais de la vente

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

- les droits d'enregistrement ;
- les débours ;
- le forfait légal :
- les honoraires ;
- la TVA sur les débours, le forfait légal 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 crédit pour l'achat du bien, il paiera aussi les frais de ce crédit.

Le vendeur paie les frais de mise en vente du bien ainsi que les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.

6. Condition suspensive (cocher le ☐ souhaité)

☐ La présente offre est soumise à la 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 compter de l'acceptation de l'offre.

L'offrant mettra tout en œuvre pour obtenir ce financement.
Si le financement est accordé dans le délai fixé, l'offrant doit en informer son notaire par mail dans le même délai. Si l'offrant ne fournit pas cette information, le vendeur peut informer l'offrant par mail que la vente doit être considérée comme inexistante. Tant que le vendeur n'envoie pas ce mail, le délai de la condition suspensive est prolongé.
Si la vente est considérée comme inexistante et l'offrant récupère la garantie payée.
Mais il doit payer au vendeur une indemnité forfaitaire pour compenser l'indisponibilité temporaire du bien. Cette indemnité est de 0,5% du prix de vente. Cette somme sera déduite de l'éventuelle garantie.

☐ La présente offre n'est pas soumise à une condition suspensive d'obtention d'un financement.

7. 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 actuellement partiellement loué et qu'il a reçu une copie des baux. L'offrant sera tenu de respecter les contrats de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin. L'offrant aura la jouissance du bien en partie par la perception des loyers et en partie par la prise de possession réelle.

8. Conditions de la vente

- Le bien est vendu sans : dette, gage, réserve de propriété, hypothèque ou privilège.

- Meubles : le contenu présent dans les parties libre d'occupation fait partie de la vente.

- Le jardin sera vendu en l'état, ainsi que la végétation présente.

- L'offrant déclare avoir visité le bien et avoir constaté que ce dernier est en mauvais état et qu'il devra être rénové. L'offrant déclare également avoir pu constater la présence d'humidité à plusieurs endroits dans le bien.
  Il est donc vendu dans son état actuel.
  L'offrant n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices non-apparents, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

- Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés et toutes ses 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 ;
  - d'infraction urbanistique ;
  - de pollution incompatible avec l'usage actuel du bien.

9. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :
☒Renseignements urbanistiques
☒Résultat de la consultation cartographique du portail de la Région wallonne
☒Attestation du sol
☒Documents cadastraux
☒Permis délivrés par la Ville de Namur, les 5 décembre 1994 et 18 mars 1996, ainsi que les plans y afférents
☒Plan dressé par le géomètre Cédric FELTEN (société ABSYS), le 16 décembre 2015
☒Baux
☒Certificats PEB
☒ Rapports de contrôle électrique établis par la société BELAC le 3 septembre 2026.
L'offrant fera son affaire personnelle de la mise en conformité de l'installation sans l'intervention du vendeur.

☒Note d'orientation de la Ville de Namur datée du 16 avril 2025 concernant les charges d'urbanisme

☒Note explicative reprenant les critères d'attribution des offres et la méthode d'évaluation

10. Procédure de réception, d'ouverture et d'acceptation des offres

1) Réception des offres

• Seul le présent modèle d'offre sera jugé recevable.

• L'offre devra être complétée dans son entièreté de manière manuscrite, et signée par le(s) offrant(s).

• L'offre devra être accompagnée d'une note de l'offrant sous format papier concernant les points 2 et 3 mentionnés dans la note explicative reprenant les critères d'attribution des offres dont question ci-avant au point 9.

• Les offres devront être déposées sous enveloppe fermée en main propre au secrétariat de l'étude WATILLON & HAMES (pendant les heures d'ouverture de l'étude - à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h) impérativement avant le mardi 19 janvier 2027 à 12h00 et feront l'objet d'un accusé de réception qui sera remis au dépositaire.

Plus aucune personne ne sera autorisée à rentrer en l'étude et à déposer son offre après ce délai ; néanmoins les personnes entrées en l'étude avant 12h pourront encore remettre leur offre au secrétariat comme indiqué ci-avant.

• Les offres ne pourront être ni envoyées par la poste, ni déposées dans la boîte aux lettres de l'étude.

• Toute offre ne remplissant pas les critères précités sera jugée irrecevable et écartée.

2) Ouverture des offres

• Il sera procédé à l'ouverture des offres par le notaire HAMES, dans les 2 jours, soit le jeudi 21 janvier 2027 à 11h00 en son étude (étude WATILLON & HAMES, société notariale - rue Yvonne Perin, 1 à 5100 Jambes).

• Seules les personnes ayant déposés une offre seront autorisées à assister à l'ouverture des offres.

• Compte tenu qu'il s'agit d'une procédure d'attribution multicritère, aucun prix ne sera communiqué le jour de l'ouverture des offres.

3) Acceptation de l'offre par le vendeur

Les offres seront classées selon la méthode détaillée dans la note explicative reprenant les critères d'attribution des offres dont question ci-avant au point 9.

11. Signature de l'acte

L'acte sera signé **dans les 3 mois** à compter de l'acceptation de la présente offre

L'offrant, averti du libre choix d'un notaire, choisit l'étude .....

SIGNATURE(S) DE L'OFFRANT (DES OFFRANTS)

Fait à …… le ……