

**Successeurs de Guy et Vincent BUTAYE,**  
**notaires honoraires**

Tel : 067 44 28 13

Email : etude@sabiau.be

## OFFRE D'ACHAT

LE(S) SOUSSIGNE(S) :

Ci-après dénommé(s) « l'offrant »

Fait/Font offre irrévocable d'acquérir au prix de .....euros l'immeuble dont la description suit :

### **VILLE DE BRAINE-LE-COMTE, deuxième division**

Dans un immeuble à appartements multiples sis Rue D'Italie (5d/c1/g2) numéro 18, sur un terrain, cadastré section C, numéro 0142S3P0012,

**Un appartement au cinquième étage sous le numéro 5D,** contenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire, living, terrasse à l'avant et à l'arrière, cuisine équipée, WC, salle de bains, deux chambres ainsi qu'une cave numéro 1 en sous-sol

b) En copropriété et indivision forcée :

Les 75 millièmes des parties communes dont le terrain

**Le garage numéro 2**

a) En propriété privative et exclusive :

le garage avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

les 10 millièmes des parties communes.

DUREE

La présente offre irrévocable est faite pour une durée de 10 jours calendrier prenant cours aujourd'hui, soit jusqu'au \*\* .

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 le compromis de vente et l'acte notarié de vente ainsi qu'à payer le prix et les frais au plus tard pour le jour de signature de l'acte notarié.

ACCEPTATION

L'acceptation éventuelle de la présente offre pourra se faire dans le délai de 10 jours soit :

L'étude est ouverte du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h  
et travaille à bureaux fermés le vendredi toute la journée.  
Le notaire reçoit uniquement sur rendez-vous.

Comptes-tiers:

BNP Paribas Fortis : BE16 0010 6006 2274  
AXA : BE80 7504 5110 0177

ING : BE84 3710 0290 9359

Belfius : BE10 0682 1652 1104

- par l'envoi (par courrier ou par mail) de l'offre contresignée par le vendeur ;
- par l'envoi d'un mail d'accord se référant à l'offre ;
- par la signature d'un compromis de vente.

Ce délai de 10 jours est susceptible d'être adapté par l'Etude si celui-ci échoit le week-end ou un jour férié, les parties en seront dûment informées par le Notaire.

#### FRAIS D'ACHAT

Si son offre est acceptée, l'offrant s'engage à payer, outre le prix ci-avant, les frais suivants :

- Droit d'enregistrement
- Frais de dossier
- Honoraires
- TVA sur frais de dossier et honoraires
- Les frais de crédit éventuel.

L'offrant peut demander à son notaire une feuille de calcul lui permettant d'estimer le coût global des opérations. Une estimation peut également être trouvée via [www.notaire.be](http://www.notaire.be).

#### GARANTIE

Si son offre est acceptée, l'offrant s'engage à payer un montant forfaitaire égal à 10 % du prix pour le jour de la signature du compromis de vente.

L'offrant 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 du compromis de vente.

#### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Cette vente, si elle a lieu, se fera aux conditions suivantes :

- 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.  
personnelle, à l'entière décharge du vendeur.
- 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.
- 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 vice non-apparent, de condition spéciale et de servitude (le vendeur est invité à vérifier cette information dans son acte d'achat) autre que celle éventuellement ci-avant reprise ;  
d'infraction urbanistique ;  
de pollution incompatible avec l'usage actuel du bien.

#### CONDITION SUSPENSIVE DE L'OBTENTION D'UN CREDIT HYPOTHECAIRE

La vente qui résultera de la présente offre est faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un emprunt hypothécaire au taux normal du marché en vue de financer le prix d'acquisition, dans un délai de 4 semaines suivant la signature du compromis.

Si le crédit est refusé, l'acquéreur devra en informer **DANS LES 7 JOURS CALENDRIER** le notaire du vendeur par courrier ou par mail en y joignant copie de deux lettres de refus de deux organismes de financement différents.

A défaut de pareille information, la condition sera considérée comme réalisée et la vente sera réputée parfaite.

En cas de refus du crédit sollicité selon les conditions et les modalités indiquées ci-dessus, la somme versée à titre de garantie sera remboursée, sous déduction :

- d'une indemnité forfaitaire de 0,2 % du prix de vente due au vendeur pour indisponibilité du bien ;
- et, si un compromis a été rédigé, des frais de rédaction du compromis s'élevant au montant maximum de 381.15-€ TVAC.

#### TRANSFERT DE PROPRIETE ET JOUISSANCE

L'offrant deviendra propriétaire du bien le jour de la signature de l'acte et en aura la jouissance :

- Soit par la perception des loyers si le bien est loué.
- Soit par la libre disposition du bien s'il est libre d'occupation.

L'offrant déclare être parfaitement informé des conditions d'occupation du bien.

#### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

##### 1. Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur s'engage à faire contrôler l'installation électrique et à remettre à l'offrant un exemplaire du procès-verbal préalablement à la passation de l'acte authentique.

L'offrant confirme expressément vouloir acquérir le bien indépendamment du contenu du procès-verbal.

##### 2. Certificat de performance énergétique

L'offrant reconnaît avoir pris connaissance du contenu du certificat de performance énergétique.

##### 3. Etat des sols

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance du contenu de l'extrait conforme de la banque de données de l'état des sols.

#### DISPOSITIONS FINALES

##### 1. Contre-offre

