A&D SABIAU – SRL
Aurélie SABIAU
Delphine SABIAU

NOTAIRES ASSOCIÉS

TVA: BE 0754 483 915

Successeurs de Guy et Vincent BUTAYE, notaires honoraires

Tel : 067 44 28 13
Email : etude@sabiau.be

7190 ECAUSSINNES, le 16 novembre 2026

rue de la Marlière, 21

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 :

COMMUNE DE JURBISE, quatrième division, ERBISOEUL

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Quartier du Bon Air numéro 9, cadastrée section A, numéro 0256VP0000, d'une superficie de 5 a 6 ca.

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 :

- 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.

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.
- 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, 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 depuis la contresignature de l'offre ;
- 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

En cas de réception par l'Etude Butaye-Sabiau d'une contre-offre dans le délai précité de 10 jours, l'offrant en sera averti par ladite Etude et pourra surenchérir de 2.500 euros minimum dans un nouveau délai de 10 jours à dater de cette contre-offre.

2. Sanctions

En cas d'acceptation de l'offre par le vendeur dans le délai et selon les modalités repris ci-avant, si l'une des parties souhaite se désister, il pourra être mis fin à la vente moyennant une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente à payer par le défaillant à l'autre partie.

3. Preuve de la réalité des offres

L’offrant autorise le notaire chargé de la vente du bien prédécrit à révéler son identité, après l’acceptation de cette offre par le vendeur, aux amateurs évincés par celle-ci.

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