

ETUDE NOTARIALE

OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT

Etude du Notaire Aurélie HAINE

134, RUE ARTHUR WAROCQUE

7100 LA LOUVIERE

TEL 064.22.35.42

aurelie.haine@belnot.be

Société à responsabilité limitée -TVA BE 0701.742.045 (RPM Mons)

#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.**

LE(S) SOUSSIGNE(S) :

Nom(s), prénom(s) :

Adresse(s) :

Etat(s) civil(s) :

Tél :

Mail :

Dénommé(s) : « l'offrant ».

L'offrant fait offre d'achat irrévocable, au prix de ... € pour le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN :

CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT

Une maison d'habitation avec annexe et garage, située à la Rue d'Herlaimont 46, Cadastree SECTION C 0013L8P0000 pour une contenance de 4a50ca et un RC de 413€

Particularités du bien au niveau de son état, urbanisme ou occupation

#

Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

SOIT Le bien ne comprend pas de conditions spéciales.

SOIT Le bien comprend les conditions spéciales suivantes :

"9. L'acquéreur ne pourra, sans l'assentiment écrit de la Société vendeuse: 1^o modifier la construction et ses dépendances ou la partie du terrain qui sépare la construction de la voie publique; 2^o élever des constructions et dépendances quelconques sur le terrain vendu.

"Il devra respecter les servitudes établies à charge du bien vendu, notamment celles qui concernent les conduits d'eau, égouts, téléphones, télégraphes, fils électriques et autres œuvres similaires.

"Toutes les stipulations du présent article constituent des servitudes passives à charge du bien vendu et des servitudes actives au profit de tous les autres biens ayant appartenu ou appartenant à la Société vendeuse et faisant partie de son acquisition normale."

"10. L'acquéreur s'oblige, en sus de son prix d'achat à payer ~~un~~ ~~annuellement~~ et pour la première fois à la date du huitième anniversaire prochain, à la Société vendeuse ou à l'organisme désigné par elle, un quinzième dans les frais d'entretien et de réparations du puits et de la pompe dont s'agit ci-après.

"Le montant de la contribution sera fixé annuellement par la Société vendeuse/ charge estimée deux cents francs pour le fisc."

"11. Le puits se trouvant sur les 20520 et 21 du dit plan, sera à l'usage des nos 76 à 30 inclus de ce plan, à la condition que chacun des bénéficiaires interviendra pour un/ quinzième dans les frais d'entretien du puits et de la pompe.

"12. Si des travaux de passage, trottoir, canalisation étaient jugés nécessaires par la Société vendeuse, l'acquéreur s'engage à supporter une quote part du coût de ces travaux, calculée en proportion de l'étendue de la façade du bien vendu, par rapport à l'ensemble des biens desservis par le travail nouveau.

"Les différends qui pourraient s'élever à ce sujet et au sujet de l'application des prescriptions de l'arrêté royal du 12 février 1924, seront tranchés par la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché et en dernier ressort par le ministère de l'Industrie et du Travail."

"13. Le présent dispositif est nul et non avenu.

"14. Le bien vendu devra laisser couler les eaux ménagères et autres des nos 28 et 29 du dit plan, par le tuyau actuellement existant qui sera entretenu à frais communs.

"15. Comme indiqué sous teinte bleue au plan, il existe une servitude de passage au profit des biens vendus et d'autres, sur la bien vendue et sur d'autres (c'est à dire sur et au profit des nos 1 à 27 inclus du plan dont s'agit).

Le dit acte de notaire Georges Labenne du dix huit janvier mil neuf cent cinquante mentionne ce qui suit:

"Et l'acquéreur s'interdit expressément pour lui, ses héritiers ou ayants cause, d'affecter l'immeuble présentement acquis, en tout ou en partie, à un débit de boissons, pendant un délai de quinze ans, à partir de la date du présent acte."

M. le conservateur des hypothèques et des inscriptions a pris en note de l'offre en date du 15 mars 1953 de l'arrêté royal du huit novembre mil neuf cent trente neuf les acquéreurs doivent:

1. sur le dit immeuble lors occupé par eux ou leurs descendants,
2. lui ne posséder pas d'autres immeubles,
3. lui ne s'interdirent pour eux et leurs ayants cause, et pour une durée de quinze ans prenant cours à la date du présent acte, d'affecter ou de laisser affecter, en tout ou en partie à un débit de boissons, l'immeuble objet du présent acte,

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

1. Validité de l'offre

L'offre est valable **15 jours**. Si l'offre n'a pas été acceptée dans ce délai par le vendeur¹, l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien.

L'offre signée par l'offrant sera transmise au vendeur par l'étude notariale.

En cas de notification d'une offre supérieure, le soussigné reconnaît qu'il disposera d'un délai de trois jours ouvrables pour déposer une nouvelle offre et que, à défaut de l'avoir fait dans ledit délai, il pourra être considéré comme ayant renoncé à l'acquisition.

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. Le refus de l'offre par le vendeur n'ouvre aucun droit à une quelconque indemnité. La vente sera

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.

conclue et définitive dès que l'acceptation de cette offre aura été communiquée à l'offrant durant le délai de validité.

3. Compromis de vente

Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer sous peine de dommages et intérêts un compromis de vente² dans les **15 jours** de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par l'étude notariale pour des raisons administratives.

4. Garantie

L'offrant versera, au plus tard au jour de la signature du compromis de vente, une garantie de 10% du prix de vente.

Cette **garantie** restera **consignée** en l'étude du notaire qui recevra l'acte authentique de vente³ 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. Le solde du prix est payable à la signature de l'acte authentique.

5. 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.

Et les frais de crédit éventuels.

6. Condition suspensive

#Choisir une option :

SOIT La vente est faite sous la condition suspensive d'un crédit d'un montant maximum de 90% du prix dans un délai de **4 semaines** à partir de la signature du compromis de vente.

SOIT La présente vente n'est pas faite sous la condition suspensive d'un crédit.

7. Transfert de propriété – Occupation et jouissance

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

Par la libre disposition du bien s'il est libre d'occupation.

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

8. Conditions de la vente

² Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB.

³ Ci-après « acte ».

- 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 économique⁴ et que l'acquéreur est un « consommateur », le vendeur **doit garantir tous les vices non-apparents** (connus ou ignorés).

- 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.

9. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

- ☒ PEB
- ☒ Renseignements urbanistiques demande en cours
- ☒ Contrôle de l'installation électrique
- ☒ Attestation du sol
- ☒ Actamaps
- ☒ Cadastre (plan)
- ☒ Plan annexé à l'acte demande en cours

10. Signature de l'acte

L'acte sera signé dans les 3 mois de la signature du compromis de vente.

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

SIGNATURE(S) DE L'OFFRANT (DES OFFRANTS)	SIGNATURE(S) DU VENDEUR (DES VENDEURS) POUR ACCEPTATION DE
--	--

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

	L'OFFRE D'ACHAT ET POUR CONFIRMATION DE SON CONTENU
Fait à le	Fait à le