ETUDE NOTARIALE

OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT

Etude du Notaire Aurélie HAINE
Rue Arthur Warocqué, 134 – 7100 LA LOUVIERE
Tél: 064.22.35.42 – mail: aurelie.haine@belnot.be
Société à responsabilité limitée - TVA BE 0701.742.045 (RPM Mons)

IMPORTANT – À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE SIGNER

! 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 d'avoir pris connaissance de ces documents **avant signature de l'offre**.

Le(s) soussigné(s) :

- Nom(s) et prénom(s) :
- Adresse(s) :
- État civil :
- GSM :
- E-mail :

Ci-après dénomé(s) « l'offrant » ou « l'acquéreur ».

Fait offre irrévocable d'acquérir le bien suivant :

Description du bien- Mons-Havré

Une maison d'habitation située à La Rue Chant Des Oiseaux 17, cadastré section B 0851 P25 P0000 pour une contenance de 7a22ca /RC : 681€

Au prix de (prix en chiffres et en toutes lettres) :

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

Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés
Le bien ne comprend pas de conditions spéciales.

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 vendeur[1], l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien.

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

2. Acceptation de l'offre
L'offrant sera averti de l'acceptation de son offre par l'étude du notaire HAINE, par e-mail.
Il reconnait expressément que l'envoi de l'email confirmant l'acceptation de son offre par le vendeur emporte ratification de la présente offre et l'oblige à acquérir le bien aux conditions reprises dans le présent document.

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 vente[2] dans les **30 jours** de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par l'étude notariale pour des raisons administratives.

4. Garantie
Si son offre est acceptée, 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 vente[3] 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.

---

[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.
[2] Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB.
[3] Ci-après « acte ».

L'offrant est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul lui permettant d'estimer le coût global des opérations.
Et les frais de crédit éventuels.

6. Délai de trois jours et système d'offres

En cas de notification d'une offre supérieure, l'offrant disposera d'un délai de 3 jours ouvrables pour majorer éventuellement son offre. A défaut de l'avoir fait dans ledit délai, il pourra être considéré comme ayant renoncé à son acquisition.

L'offrant reconnaît avoir été informé des conditions relatives au système choisi par le vendeur pour la mise en vente du bien et dispense le Notaire HAINE d'en fournir plus ample description aux présentes.
Pour autant que de besoin, il autorise le notaire HAINE à communiquer le contenu de la présente offre au vendeur et à tous les candidats acquéreurs qui auraient eux-mêmes fait une offre pour le bien prédécrit.

7. Condition suspensive

Choisir une option :

SOIT La vente est faite sous la condition suspensive d'un crédit d'un montant maximum de 100 % du prix, au taux normal du marché, dans un délai de **4 semaines** à partir de la signature du compromis de vente.
L'acquéreur met tout en œuvre pour obtenir ce financement et supporte tous les frais exposés pour l'obtention de son financement (frais d'expertise, etc.), même en cas de refus.

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

8. 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 :

- 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.

9. Conditions de la vente

- 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 économique[4] 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.

10. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

☒PEB

☒Renseignements urbanistiques en cours

☒Contrôle de l'installation électrique

☒Attestation du sol

☒Cadastre (plan)

☐Plan de géomètre à recevoir

☒rapport MAPPY

11. Signature de l'acte

L'acte sera signé dans les 4 mois de la signature du compromis de vente.

12. Déclarations de l'acheteur

L'acheteur déclare et garantit être capable, ne pas être pourvu d'un administrateur ou d'un conseil judiciaire, ne pas avoir introduit de requête en médiation de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire, ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour, ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire, et d'une manière générale ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens. Si cette déclaration était inexacte, son offre sera considérée comme nulle et non avenue, même si le vendeur devait l'avoir déjà acceptée.

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

SIGNATURE(S) DE L'OFFRANT (DES OFFRANTS)	SIGNATURE(S) DU VENDEUR (DES VENDEURS) POUR ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ACHAT ET POUR CONFIRMATION DE SON CONTENU

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

Fait à …… le ……	Fait à …… le ……