



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE  
**GHIGNY**  
& ASSOCIÉS

## COMPAGNIE DES NOTAIRES DU HAINAUT - OFFRE IRREVOCABLE D'ACHAT

Maison située à 6220 Fleurus, place Ferrer, 3/4

### LE(S) SOUSSIGNE(S) :

**S**

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

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

### VILLE DE FLEURUS - première division - Fleurus

Une maison de commerce, sise Plaats Ferrer 3 / 4, cadastrée section D, numéro(s) 293A P0000, pour une superficie de 80 m<sup>2</sup>.

Revenu cadastral non indexé: 981,00 €.

Le bien est repris au plan cadastral comme suit :

L'offrant déclare que le bâti correspond selon lui à la réalité.



### FRAIS D'ACHAT :

Si son offre est acceptée, l'offrant s'engage à payer, outre le prix ci-avant, les frais d'achat **et les frais de négociation s'évaluant de manière informelle comme suit** :

2 % du prix de la vente, hors T.V.A., avec un minimum de 2.000 EUR HTVA, outre le coût réel de la publicité, s'estimant approximativement à 584,54 €.

Ces frais sont payables au plus tard le jour de la signature de l'acte notarié de vente.

- L'offrant déclare **remplir les conditions pour bénéficier de la réduction** des droits d'enregistrement (**si le RC le permet**) et de l'abattement (achat en personne physique, d'une habitation, ne pas être déjà seul propriétaire d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger), s'engager à installer sa résidence principale dans l'habitation acquise dans les 3 ans et s'engager à y rester domicilié au moins 3 ans ininterrompus.
- L'offrant déclare **ne pas bénéficier** de la réduction ni de l'abattement.

L'émolument relatif aux frais de mise en vente comprenant la négociation et la publicité est, quant à lui, pris en charge par le vendeur.

### PAIEMENTS :

Si son offre est acceptée, l'offrant s'engage à payer un montant forfaitaire égal à **5%** du prix ci-avant lors de la signature de la promesse de vente

Il 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 de la promesse de vente.

Rue du Collège 26  
B-6220 Fleurus

T 071 81 10 43  
F 071 81 81 58  
etude@notaireghigny.be  
www.notaireghigny.be

L'étude est ouverte  
du lundi au vendredi  
de 9h à 12h30 et de 14h à 18h,  
à l'exception du mercredi  
où l'étude travaille à bureau fermé.

Société civile à forme de SRL  
Société Notariale Ghigny & Associés  
TVA BE 0691.642.563  
RPM Charleroi  
BNP - BE29 0010 6004 1864  
RPM-TVA BE 0888.090.527

Compte tiers : BE29 0010 6004 1864



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE

**GHIGNY**

& ASSOCIÉS

#### DUREE :

La présente offre irrévocable est faite pour **une durée d'un mois** prenant cours aujourd'hui. 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 la promesse de vente et l'acte notarié de vente et à payer le prix et les frais dans les délais ci-avant.

#### ACCEPTATION :

L'acceptation éventuelle de la présente offre pourra se faire soit par l'envoi à l'offrant, à l'adresse ci-avant, d'une lettre recommandée à la poste expédiée dans ce délai de **15 jours**, soit par la signature d'une promesse de vente dans ce même délai.

#### DELAI DE TROIS JOURS :

En cas de notification d'une offre supérieure, le soussigné reconnaît qu'il disposera d'un délai de **trois jours** pour déposer une nouvelle offre et que, à défaut de l'avoir fait, il devra être considéré comme ayant renoncé à son acquisition. **Sachant que le vendeur conserve toujours la liberté d'accepter ou de refuser la présente offre. La clause ci-dessus a pour seule conséquence que, durant ce délai de 3 jours, le vendeur s'interdit d'accepter définitivement quelque offre que ce soit.**

#### PREUVE DE LA REALITE DES OFFRES :

L'offrant autorise le notaire chargé de la vente du bien pré-décrit à révéler son identité, après la réalisation définitive de cette vente, tant à la personne qui a fait l'offre la plus élevée qu'aux amateurs évincés par celle-ci.

#### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

En cas de conclusion de la présente vente, celle-ci sera réalisée sous les clauses, charges et conditions suivantes :

#### Situation hypothécaire

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient. Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.

#### État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état **lors de la signature du compromis de vente**, bien connu de l'offrant, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il est loisible à l'offrant de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le vendeur a l'obligation d'entretenir le bien vendu en bon père de famille jusqu'au transfert de jouissance et, notamment, il maintiendra le chauffage dudit bien à une température suffisante.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'offrant a pu lui-même constater.

L'offrant sera pareillement sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, ceux notamment relatifs à l'état ou la vétusté du bâtiment ou à la nature et la qualité du sol et du sous-sol, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un renversement de la charge de la preuve incombant à l'offrant contre le vendeur, ce dernier déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

#### Garantie décennale

L'offrant est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale.

#### Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'offrant à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE

**GHIGNY**

& ASSOCIÉS

#### Contenance – Indications cadastrales.

La contenance suséxprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'offrant, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'offrant ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

#### Propriété - Occupation - Jouissance.

Le transfert de propriété est reportée jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique.

Il aura la jouissance du bien vendu à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024 par la prise de possession réelle.

#### Situation urbanistique de l'immeuble.

L'offrant reconnaît avoir reçu copie des renseignements urbanistiques relatifs à l'immeuble.

Il reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

#### CONDITION SUSPENSIVE

- La présente offre est faite sous la condition suspensive d'un emprunt hypothécaire d'un montant maximum du prix et des frais.

En cas de non acceptation du prêt hypothécaire, une indemnité de 650,00 EUR HTVA sera due.

- La présente offre n'est pas faite sous la condition suspensive d'un emprunt hypothécaire.

Ainsi fait en un exemplaire, le ..... à .....

Comment avez-vous trouvé l'annonce publicitaire ?

- Immoweb
- Panneau
- Site étude
- Facebook
- Autre