



SOCIÉTÉ
NOTARIALE
GHIGNY
& ASSOCIÉS

COMPAGNIE DES NOTAIRES DU HAINAUT - OFFRE IRREVOCABLE D'ACHAT

Maison située à Wanfercée-Baulet, rue du Cortil, 53

LE(S) SOUSSIGNE(S) :

Ci-après dénommée : « l'offrant » ou « l'acquéreur ».

Fait offre irrévocable d'acquérir au prix de

pour l'immeuble dont la description suit :

Ville de FLEURUS - troisième division - Wanfercée-Baulet

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et jardin située **rue du Cortil 53**, cadastrée section C, numéro 1392 X P0000, pour une contenance de un are cinquante-cinq centiares (1a 55ca).

Revenu cadastral non indexé: 446,00 euros.

Rappel de plan

Tel que ce bien vendu figure sous désignation de lot II au plan dressé le 19 mai 1950 par le géomètre Roch FICFIEFET, à Fleurus; lequel plan est demeuré annexé à un acte de Maître Paul BIVORT, Notaire à Fleurus du 30 juin 1950.

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.

- 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

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

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.

DUREE :

La présente offre irrévocable est faite pour **une durée de 15 jours** 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.

A ce sujet, l'offrant déclare être parfaitement informé que le bien est imbriqué dans le bien voisin n° 51 de sorte que la fenêtre du bien voisin a une vue directe sur le jardin du n° 53, bien vendu aux présentes. Il déclare également avoir connaissance que le bâtiment longeant la terrasse est la propriété du bien voisin au n° 51.



SOCIÉTÉ
NOTARIALE
GHIGNY
& ASSOCIÉS

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.

Le titre de propriété étant un acte du notaire Marc Ghigny du 12 mai 1998, stipule ce qui suit :
« Conditions spéciales

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance des conditions spéciales insérées dans l'acte prévanté reçu par le Notaire Paul BIVORT à Fleurus le trente juin mil neuf cent cinquante, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes, dont décharge. »

Contenance – Indications cadastrales.

La contenance susénoncée 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 reporté jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique. Il aura la jouissance du bien vendu à partir du même jour 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 soumise à la condition suspensive d'obtenir l'autorisation du Tribunal compétent au vu du statut du vendeur.

- 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



SOCIÉTÉ
NOTARIALE
GHIGNY
& ASSOCIÉS

Rappel de conditions particulières

Dans l'acte reçu par le Notaire Marc Ghigny à Fleurus, le 12 mai 1998 il est dit textuellement ce qui suit :

« Conditions spéciales

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance des conditions spéciales insérées dans l'acte prévalant reçu par le Notaire Paul BIVORT à Fleurus le trente juin mil neuf cent cinquante, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes, dont décharge. »

L'acquéreur sera tenu de respecter les servitudes existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore. »

Dans un acte reçu par le Notaire Jean-François GHIGNY à Fleurus daté du 07 avril 2014, portant sur la vente d'une parcelle de terrain avec garage de 3 ares 80 centiares, parcelle qui appartenait initialement à Madame MICHIELS Nathalie et qui faisait partie d'un ensemble sous plus grand du bien vendu aux présentes, il est dit textuellement ce qui suit :

« Madame MICHIELS Nathalie, prénommée, expose ce qui suit :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc Ghigny de Fleurus le 12 mai 1998, elle a acquis, avec le bien objet des présentes, le bien suivant :

Ville de FLEURUS — troisième division, — section WANFERCEE-BAULET.

Une maison d'habitation sise rue du Cortil 53, cadastrée ou l'ayant été section C numéro 1392X pour une superficie d'un are cinquante cinq centiares (la 55ca).

Qu'il existe au profit de ladite parcelle (fonds dominant) une servitude de passage, ci-avant plus amplement décrite dans l'acte reçu par le notaire Paul Bivort de Fleurus le 30 juin 1950, et ci-avant décrite.

Laquelle déclare expressément renoncer purement et simplement pour elle et ses ayants-droits ou ayant cause, de manière purement gratuite et sans indemnité à ladite servitude de passage de sorte qu'elle cessera d'exister par la signature des présentes.

Intervient aux présentes :

Monsieur DELL'ARIA Giuseppe, (...) et son épouse, Madame CATENA Diana, (...) domiciliés à Fleurus, section Wanfercée-Baulet, rue du Cortil 55.

Propriétaires de la parcelle cadastrée actuellement section C numéro 1392C2 ainsi que d'autres, pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul Jamouille de Fleurus le 27 mai 1974.

Lesquels déclarent accepter purement et simplement ladite renonciation à servitude.

Toutefois, Monsieur DELL'ARIA prénommé autorise à titre de simple tolérance Madame MICHIELS Nathalie à passer maximum trois fois par an sur ladite parcelle afin de faire le plein de la citerne à mazout.

Cette simple tolérance s'éteindra lorsque Madame MICHIELS aliénera ses droits dans ledit bien.

»

La partie acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application et concernent le bien vendu.