



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE  
**GHIGNY**  
& ASSOCIÉS

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

Maison de commerce avec 1 appartement située à Moignelée – rue Auguste Meilleur 35

### LE(S) SOUSSIGNE(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 :

### Commune de SAMBREVILLE - cinquième division - Moignelée

Une maison reprise comme maison de commerce au cadastre comprenant un rez-commercial avec garage et un appartement à l'étage située rue Auguste Meilleur 35, cadastrée section A, numéro 345A P0000, pour une contenance de un are trente-cinq centiares (1a 35ca).

Revenu cadastral non indexé: 880,00 euros.

### **Particularités :**

1. Le bien a été récemment **accidenté**. Le conducteur a reconnu être en tort. Une des deux vitres en façade, ainsi que le châssis ont été brisés, de même que le radiateur. Le dossier de sinistre a été introduit par les propriétaires vendeurs auprès de leur assurance

2. Le vendeur déclare avoir sollicité une demande de **permis** pour la transformation du rez-de-chaussée de cet immeuble en logement.

En date du 02 avril 2020 la commune de Sambreville a accordé le permis sous certaines conditions:

### Article 1er.

Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Dejaiffe Henri, domicilié à 5060 Moignelée - Rue Auguste Meilleur 35, relatif à un bien sis à la Rue Auguste Meilleur 35 à 5060 Moignelée, cadastré division Moignelée section A n° 345A, et ayant pour objet : Changement d'affectation d'un rez commercial en logement; est :

**Octroyé**, pour la création du logement aux fers et 2èmes étages, aux conditions suivantes:

- Respecter l'avis du Service Communal du Logement ;
- Les baies en toiture devront être modifiées de manière à les agrandir pour atteindre une surface vitrée minimale de 0,55m<sup>2</sup> ;

**Refusé**, dans l'état actuel des choses, pour la création du logement au rez-de-chaussée.

### Article 2.

Le demandeur devra introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme intégrant une proposition de

modification de l'ancienne vitrine de la façade avant ;

La modification envisagée veillera à apporter de l'intimité dans le logement du bas et permettre une lecture architecturale en concordance avec les fonctions abritées par le bâtiment ;

Le Collège communal ne peut que conseiller d'avoir recours à un professionnel de l'architecture afin d'élaborer cette modification de baie ;

### Article 3.

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment : le titulaire du permis devra prendre toutes précautions utiles pour éviter toutes détériorations aux câbles téléphoniques, électriques, tuyauteries de distribution d'eau, de gaz ou autres. Il est donc tenu de consulter à cette fin, chacun des impétrants repris dans la liste ci-annexée, et ce, préalablement au début des travaux.

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

Le vendeur déclare ne pas avoir fait les transformations en toiture mais s'être trompé dans les mesures des VELUX en introduisant la demande de permis, 2 VELUX de 100/100 sont présents en toiture et ce depuis plus de 30 ans. Le vendeur déclare qu'il n'a pas introduit de demande concernant la façade. Il déclare vendre l'immeuble en l'état.

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 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.

#### 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**.

#### 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.



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE  
**GHIGNY**  
& ASSOCIÉS

### 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.

Voir particularités point 2.

### 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.

### 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 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 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 .....



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE  
**GHIGNY**  
& ASSOCIÉS

Comment avez-vous trouvé l'annonce publicitaire ?

- Immoweb
- Panneau
- Site étude
- Facebook
- Autre