



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE  
**GHIGNY**  
& ASSOCIÉS

**COMPAGNIE DES NOTAIRES DU HAINAUT - OFFRE IRREVOCABLE D'ACHAT**  
**Terrain situé à PIRONCHAMPS rue Florian Wauthelet 25**

**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 FARCIENNES - deuxième division - Pironchamps**

Un terrain comprenant une maison incendiée en état de ruines situé à la rue Florian Wauthelet numéro 25, paraissant cadastré ou l'ayant été section A, numéro 3M3 P0000, pour une contenance de dix-huit ares nonante centiares (18a 90ca).

Revenu cadastral non indexé: 61,00 euros.

**FRAIS D'ACHAT :**

Si son offre est acceptée, l'offrant s'engage à payer, outre le prix ci-avant, les frais d'achat.

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**, 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**

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

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.

Le titre de propriété des vendeurs reprend textuellement ce qui suit :

« Le titre de propriété, à savoir l'acte des notaires Bernard Lemaigre et Charles Debray du 18 mars 2016 dont question dans l'origine de propriété, contient les servitudes ou les conditions spéciales suivantes :

##### *« CONDITIONS ET STIPULATIONS PARTICULIERES*

*Dans l'acte du notaire Charles DEBRAY, à Châtelineau et Bernard LEMAIGRE, soussigné du cinq octobre deux mil douze, il est stipulé comme conditions particulières*

*" Dans l'acte du notaire Lemaître prérappelé du quatre juillet mil neuf cent trente-trois et portant vente par Monsieur Laurent DEWINCK à Monsieur René DEWINCK sur laquelle Monsieur René DEWINCK a érigé son habitation, et dans le procès-verbal de vente publique du Notaire Robert Baudhuin prérappelé il est mentionné :*

*Au cas où la largeur de la rue Ouest venait à être diminué pour quelque cause que ce soit, mais pour ce cas seulement, le vendeur aux présentes concède à l'acquéreur au profit de la propriété présentement acquise la servitude de passage sur le bien lui restant et longeant la rue Ouest, de telle sorte que l'acquéreur ait accès avec tous véhicules de la rue de la chasse à sa propriété ci-dessus vendue sur une bande de terrain d'une largeur de trois mètres en ce compris la largeur restant de la rue de l'Ouest. Les acquéreurs des lots de terrain longeant la rue Florian Wauthélet devront respecter cette servitude.*

*Si les deux maisons sises rue Vandervelde numéros 256 et 258 sont adjudgées à deux acquéreurs différents ceux-ci devront séparer leurs propriétés par un mur à construire à frais communs et qui sera mitoyen.*

*Aux termes d'un acte avenü en date du 30 mars 2009, auprès du CA1 Charleroi Centre Albert, Place Albert Premier, les consorts Dewinck Bernadette et Kutowski Frans ont concédé une servitude de passage et de non constructibilité à la SCRL Intercommunale d'Electricité du Hainaut en abrégé IEH (BCE 0223-414-061) sur*

*Une partie de jardin de 2 centiares 12 décimilliaires à prendre dans la parcelle cadastrée section A numéro 3 Y 2*

*Une partie de terre vaine et vague de 74 centiares et 19 décimilliaires à prendre dans la parcelle cadastrée section A numéro 3 Z 2.*

*Une partie de terre vaine et vague de 17 centiares 69 décimilliaires à prendre dans la parcelle cadastrée section A numéro 3 m 2*

*Au profit de Farciennes (Pironchamps) cabine électrique rue Florian Wauthélet (anciennement rue du Wainage) cadastrée section A 1C94 de 63 centiares.*



SOCIÉTÉ  
NOTARIALE  
**GHIGNY**  
& ASSOCIÉS

Acte transcrit sous les références 43t07/05/2009-05574 au premier bureau des hypothèques de Charleroi. » ».

#### Contenance – Indications cadastrales.

La contenance susévaluée 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.

Le bien :

✓ se trouve en zone d'habitat au niveau du plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté royal du 10 septembre 1979 (articles D.H.24 et suivants du Code) ;

✓ est situé :

- En zone d'habitat résidentiel traditionnel en ordre fermé et/ou semi-ouvert sur 50 mètres et en zone verte de cours et jardins au niveau du schéma de développement communal ;

- En aire d'habitat sous-aire en ordre fermé sur 50 mètres en zone espaces verts de cours et jardins au niveau du guide communal d'urbanisme ,.

✓ 7° bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

✓ Ce bien a fait l'objet des permis :

- n° 10343 pour l'aménagement d'une maison incendiée et reconstitution d'une extension de l'habitation en 2014 (périmé)

- n° 10724 pour la démolition d'une maison incendiée en 2018 ;

#### 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