

OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT

- ! 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 que le vendeur vous transmette ces documents **avant signature de l'offre**.



Cliquez sur les mots en bleu pour avoir la définition.

Identités des offrants :

Ci-dessous appelé(s) « l'offrant ».

L'offrant fait offre d'achat irrévocable, au prix de

pour le bien suivant :

Ville de FLEURUS - cinquième division - Wangenies

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et terrain située Rue Paulin Debauche 61, cadastrée section B, numéro 281K2 P0000, pour une contenance de soixante centiares (60ca).

Revenu cadastral non indexé: 297,00 euros.

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

1. Validité de l'offre

L'offre est valable jusqu'au _____ inclus à _____ heure(s). Si l'offre n'a pas été acceptée dans ce délai par le vendeur¹, l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien.

L'offre signée par l'offrant sera transmise au vendeur par l'étude notariale **Jean-François GHIGNY et Caroline COUNET à FLEURUS**.

2. Acceptation de l'offre

Le vendeur, par l'intermédiaire de l'étude notariale avertira par écrit l'offrant de son acceptation de l'offre dans le délai de validité repris ci-dessus au point 1.

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.

! La vente **sera conclue et définitive**² dès que l'acceptation de cette offre aura été communiquée à l'offrant dans les conditions reprises ci-dessus aux points 1 et 2.

! Si la vente est définitive et qu'un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre doit lui envoyer une mise en demeure dans laquelle il lui demande d'exécuter son obligation. Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :

- une indemnité fixée forfaitairement à **#10%** du prix de vente **et**
- les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Attention : la résolution de la vente a des conséquences fiscales. Les signataires peuvent éviter ces conséquences s'ils mettent fin à la vente de commun accord en raison du non-respect par l'un d'eux, de ses obligations.

Dans ce cas, les signataires doivent présenter à l'enregistrement cet accord qui sera enregistré au droit fixe de 2 x 10 EUR.

3. Compromis de vente

Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer un compromis de vente³ dans le mois de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par l'étude notariale pour des raisons administratives.

4. Garantie

L'offrant versera, au plus tard au jour de la signature du compromis de vente, une **garantie** de

Cette **garantie** restera **consignée** en l'étude du notaire qui recevra l'acte authentique de vente 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.

OU

L'offrant ne versera pas de garantie au jour de la signature du compromis de vente

5. Les frais de la vente

² Pour autant que toutes les conditions reprises dans l'offre sont remplies et que tous les documents légalement obligatoires sont transmis à l'offrant.

³ Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB.

À la signature de l'acte, l'offrant paiera :

- les [droits d'enregistrement](#) ;
- les [débours](#) ;
- le forfait légal ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les [débours](#), le forfait légal et sur les honoraires.

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

Si l'offrant doit obtenir un crédit pour l'achat du bien, il paiera aussi les frais de ce crédit.

Le vendeur paie les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.

6. Condition suspensive

SOIT Si l'offre est acceptée, le compromis de vente devra contenir une [condition suspensive](#) d'obtention d'un financement par l'offrant :

- d'un montant égal au prix de vente
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de **4 semaines** à partir de la signature du compromis de vente.

SOIT Si l'offre est acceptée, le compromis de vente **ne devra pas** contenir de [condition suspensive](#) d'obtention d'un financement.

7. Transfert de propriété – Occupation et jouissance

L'offrant deviendra propriétaire du bien le jour de la signature de l'acte.

Il est averti que le bien est libre d'occupation et vide de tout mobilier. L'offrant aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle du bien.

8. 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**.
L'offrant n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les [vices apparents](#), ni pour les [vices non-apparents](#), sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du [vice non-apparent](#) et qu'il ne l'a pas déclaré.
- 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 sauf si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique. Dans ce dernier cas, la garantie est donnée dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).
- Le bien est vendu **sans infraction urbanistique** connue et constatée.

- 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 **vices non-apparents**, ni de **servitudes** (le vendeur est invité à vérifier cette information dans son acte d'achat) ;
 - d'infraction urbanistique ;
 - de pollution incompatible avec l'usage actuel du bien.

Conditions spéciales reprises dans le titre de propriété du vendeur :

« 2/ L'acte susvanté, reçu par Maître Delmarche, le dix-sept mars mil neuf cent soixante-deux, porte les conditions particulières suivantes :

" Dans l'acte du notaire Ermel, du premier septembre mil neuf cent soixante, prévauté, il est notamment stipulé ce qui suit :

L'acte de notre ministère du sept janvier mil neuf cent vingt cinq, mentionné ci-dessus (en vertu duquel

acte avait été vendu le bien prédécrit sous 1) contient ce qui suit : Tous murs séparatifs entre la propriété vendue et celle réservée sont mitoyens dans leurs grandeurs actuelles. Les cheminées et armoires créées dans le mur pignon resteront en leur état actuel, d'autres ne pourront s'établir sauf à la distance légale.

Dans le bien restant la propriété de Monsieur Manhay se trouve une citerne recevant les eaux pluviales des toitures. Les bacs et corniches de toiture déversant leurs eaux dans cette citerne resteront en leur état sans pouvoir en détourner le cours, l'entretien des bacs et corniches reste à charge des contractants selon leur étendue sur leur bien respectif, les acheteurs auront le droit de prendre toute l'eau pluviale nécessaire à leur consommation, mais pour le faire, ils devront placer sur leur bien, à leurs frais, les tuyaux et la pompe indispensable à leur écoulement Le puits se trouvant sur la cour de la propriété du vendeur sera utilisé par les acquéreurs pour leur permettre de se procurer l'eau potable dont ils auraient besoin, moyennant de contribuer pour une moitié à l'entretien et aux réparations. La fenêtre créée dans la façade intérieure de l'habitation vendue, place à l'étage, sera bouchée par le vendeur à ses frais et rétablie par lui dans le passage commun situé entre l'habitation cédée et celle de monsieur Jean Barbier. Le passage dont il est question ci-avant sera utilisé par les acquéreurs pour accès à leur bien. Les acquéreurs ne pourront jamais créer d'ouverture dans la façade intérieure de leur habitation. Les époux... (on omet). Les acquéreur "(on omet)." ».

9. Autres conditions essentielles

OUI ou NON ?

L'application du tarif réduit des **droits d'enregistrement** est considérée comme essentielle par l'offrant, il en fait dépendre son engagement. Si l'offre est acceptée, le compromis de vente devra donc contenir une **condition suspensive**.

10. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

- PEB
- Renseignements urbanistiques
- Attestation du sol

Cadastre (plan)

11. Signature de l'acte

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

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

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
Fait à le	Fait à le