

## 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.

Ci-dessous appelé(s) « l'offrant ».

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

**(en toutes lettres) pour le bien suivant :**

**Ville de CHÂTELET - première division**

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et terrain située Rue Wautier de Fontaine 43, cadastrée section B, numéro 34K7 P0000, pour une contenance de deux ares trente-deux centiares (2a 32ca).

**Revenu cadastral non indexé: 594,00 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 vendeur<sup>1</sup>, l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien.

L'offre signée par l'offrant sera transmise au vendeur par l'étude notariale

### 2. Acceptation de l'offre

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

---

<sup>1</sup> 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**<sup>2</sup> dès que l'acceptation de cette offre aura été communiquée à l'offrant dans les conditions reprises ci-dessus aux points 1 et 2.

### 3. Compromis de vente

Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer un compromis de vente<sup>3</sup> dans les **15 jours** 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<sup>4</sup> 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.

### 5. Les frais de la vente

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

- les [droits d'enregistrement](#) ;
- les frais de dossier ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les frais de dossier 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. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur [notaire.be](#).

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

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

### 6. Condition suspensive

**#Choisir une option :**

**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.

---

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

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

<sup>4</sup> Ci-après « acte ».

## 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 [privilege](#).
- L'offrant déclare avoir visité le bien. Il est donc vendu dans son **état actuel**.  
Le vendeur **ne garantit** ni les [vices apparents](#), ni les [vices non-apparents](#) qu'il **ignore**.  
Il doit garantir les [vices non-apparents](#) dont il a **connaissance**. L'offrant n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du [vice non-apparent](#) et qu'il ne l'a pas déclaré.

! Cependant, si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique<sup>5</sup> et que l'acquéreur est un consommateur (au sens du Code de droit économique), le vendeur **doit garantir tous les vices non-apparents** (connus ou ignorés).

- 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**.
- 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.

## 9. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

- PEB
- Attestation du sol
- Cadastre (plan)

## 10. Signature de l'acte

---

<sup>5</sup> Une entreprise au sens de [l'article I, 8, 39° du Code de droit économique](#).

