

## OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT

! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d'une offre d'achat vous engage directement.



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 chiffres),  
euros (en toutes lettres) pour le bien suivant :

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

! 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

<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.

<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.

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 \_\_\_\_\_ EUR.

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](http://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 de **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.

En cas de non acceptation du prêt hypothécaire, une indemnité de 650,00 EUR HTVA sera due.

**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.

---

<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 ».

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**.  
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

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

---

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

