

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 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.

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**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.

3. Compromis de vente

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.

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.

Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer un compromis de vente³ 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 vente⁴ 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 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.

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

⁴ 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 économique⁵ 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

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

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