Région wallonne V.3

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.

L'(es) offrant(s) est/sont : *(nom, prénoms, adresse, adresse mail, n° de téléphone)*

……
……
……
……

Ci-dessous appelé(s) « l'offrant ».

L'offrant fait offre d'achat irrévocable, au prix de *(en chiffres et en toutes lettres)*

……
……

Pour le bien suivant :

VILLE DE NAMUR – Première division
Dans un ensemble dénommé « Quartier des Célestines », comprenant les anciens couvent et moulin des Célestines, situé entre les rues Pépin, du Lombart, de l'Etoile et du Premier Lancier, érigé sur un terrain cadastré section C numéro 310YP0000 pour une contenance de soixante-cinq ares cinquante-trois centiares (65a 53ca) :
Dans l'entité numéro SIX dénommée « Résidence Les Célestines », dépendant du complexe immobilier du Quartier des Célestines :
• Dans le BLOC C, le duplex au quatrième et cinquième étages, portant le numéro C.4.1.
comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
- au quatrième : hall d'entrée, w.c., salle de bains, une chambre, salle de séjour, cuisine, chaufferie buanderie, balcon.
- au cinquième : une mezzanine, deux chambres, salle de douche avec w.c., débarras.
b) en copropriété et indivision forcée :
- mille nonante-cinq/cent millièmes (1.095/100.000èmes) dans les parties communes générales A ;
- mille deux cent seize/cent millièmes (1.216/100.000èmes) dans les parties communes générales B ;
- mille quatre cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes (1.484/10.000èmes) dans les parties communes spéciales.
Actuellement repris au Cadastre sous l'identifiant parcellaire 310YP0092 (ENTITE 6 A.4 5/C41/).

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

1. Validité de l'offre

L'offre est valable jusqu'au …….. inclus à 17 heures. Si l'offre n'a pas été acceptée dans ce délai par le vendeur[1], 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.

[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 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 vente[3] dans les **15 jours** de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par l'étude notariale pour des raisons administratives.
Si l'offrant fait défaut, le vendeur retrouvera la libre disposition du bien à l'écoulement de ce délai, sans mise en demeure préalable de l'offrant.
Si le vendeur fait défaut, l'offrant ne sera plus lié par son offre et ne sera plus tenu d'acquérir le bien.

4. Garantie

L'offrant versera, au plus tard au jour de la signature du compromis de vente, une garantie de 5% - 10% (entourer le pourcentage) du montant de l'offre.
Cette garantie restera consignée en l'étude du notaire qui recevra l'acte authentique de vente[4] 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 débours ;
- le forfait légal :
- les honoraires ;
- la TVA sur les débours, le forfait légal et sur les honoraires.

---

[3] Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB.
[4] Ci-après « acte ».

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 crédit pour l'achat du bien, il paiera aussi les frais de ce crédit.

Le vendeur paie les frais de mise en vente du bien ainsi que les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.

6. Condition suspensive (cocher le o souhaité)

o 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 …….. EUR ;
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de ….. **semaines** à partir de la signature du compromis de vente.

Si l'offrant n'obtient pas son financement, il rembourse au vendeur les frais de rédaction du compromis qui sont dus au notaire qui l'a rédigé. Les frais de rédaction du compromis s'élèvent à 350 EUR HTVA. Ils sont déduits de l'éventuelle garantie.

o 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 occupé par le vendeur et que ce dernier s'engage à le rendre libre de toute occupation et de tout mobilier au plus tard au moment de la signature de l'acte. 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.

  ! Cependant, si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique[5] 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.

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

- 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. Autres conditions essentielles (cocher le ○ souhaité)

○ 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

☒Renseignements relatifs à la copropriété (renseignements syndic + acte de base)

☒Cadastre (plan)

☒Certificat de contrôle de l'installation électrique

11. Signature de l'acte

L'acte sera signé dans les …. mois (maximum 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) Fait à …… le ……	SIGNATURE(S) DU VENDEUR (DES VENDEURS) POUR ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ACHAT ET POUR CONFIRMATION DE SON CONTENU Fait à …… le .....