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 - vingt-septième division – BEEZ
Une maison d'habitation avec jardin, l'ensemble sis Rue de Namur 36, cadastré section A, numéro 17L3 P0000, pour une contenance de septante centiares (70ca).

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.

---

[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. 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.

3. Absence de compromis de vente

La vente est soumise à autorisation préalable du Tribunal.
Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer un engagement préalable 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[2] 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.

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

L'engagement préalable ne devra pas contenir de condition suspensive d'obtention d'un financement.

7. Transfert de propriété – Occupation et jouissance

[2] Ci-après « acte ».

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.

  ! Cependant, si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique[3] 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.

- Le vendeur déclare que **l'installation électrique du bien est à rénover complètement.** Le bien est vendu sans contrôle de l'installation électrique et l'acquéreur en fera son affaire personnelle.

- 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 o souhaité)

o 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.
o .....
o .....

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

o ……

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 …. 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 .....