



ETUDE NOTARIALE

## OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT

Etude du Notaire Aurélie HAINE

134, RUE ARTHUR WAROCQUE

7100 LA LOUVIERE

TEL 064.22.35.42

aurelie.haine@belnot.be

Société à responsabilité limitée -TVA BE 0701.742.045 (RPM Mons)

**#Note pour le rédacteur : toutes les parties reprises en rouge sont soit à compléter, soit à supprimer.**

! 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**.

---

LE(S) SOUSSIGNE(S) :

Nom(s), prénom(s) :

Adresse(s) :

Etat(s) civil(s) :

Tél :

Mail :

Dénommé(s) : « l'offrant ».

L'offrant fait offre d'achat irrévocable, au prix de ... € pour le bien suivant :

**DESCRIPTION DU BIEN : ANDERLUES**

**Une maison d'habitation située à la Rue de Nivelles 89, cadastrée Section B 0393Z2P0000**

**Particularités du bien au niveau de son état, urbanisme ou occupation**  
**Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés**

Le bien ne comprend pas de conditions spéciales.

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

**1. Validité de l'offre**

L'offre est valable **15 jours**. 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.

En cas de notification d'une offre supérieure, le soussigné reconnaît qu'il disposera d'un délai de trois jours ouvrables pour déposer une nouvelle offre et que, à défaut de l'avoir fait dans ledit délai, il pourra être considéré comme ayant renoncé à l'acquisition.

**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. Le refus de l'offre par le vendeur n'ouvre aucun droit à une quelconque indemnité. La vente sera conclue et définitive dès que l'acceptation de cette offre aura été communiquée à l'offrant durant le délai de validité.

**3. Compromis de vente**

Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer sous peine de dommages et intérêts un compromis de vente<sup>2</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 10% du prix de vente.

Cette **garantie** restera **consignée** en l'étude du notaire qui recevra l'acte authentique de vente<sup>3</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. Le solde du prix est payable à la signature de l'acte authentique.

**5. Les frais de la vente**

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

- les droits d'enregistrement ;
- les frais de dossier ;

---

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

<sup>3</sup> Ci-après « acte ».

- 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).

Et les frais de crédit éventuels.

## 6. Condition suspensive

#Choisir une option :

**SOIT** La vente est faite sous la condition suspensive d'un crédit d'un montant maximum de 90% du prix dans un délai de **4 semaines** à partir de la signature du compromis de vente.

**SOIT** La présente vente n'est pas faite sous la condition suspensive d'un crédit.

## 7. Transfert de propriété – Occupation et jouissance

L'offrant deviendra propriétaire du bien le jour de la signature de l'acte et en aura la jouissance :

Par la libre disposition du bien s'il est libre d'occupation.

L'offrant déclare être parfaitement informé des conditions d'occupation 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>4</sup> et que l'acquéreur est un « consommateur », 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.
- 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 vice non-apparent, de condition spéciale et de servitude (le vendeur est invité à vérifier cette information dans son acte d'achat) autre que celle éventuellement ci-avant reprise;

---

<sup>4</sup> Une entreprise au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique.

- 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☐ Renseignements urbanistiques en cours☒ Contrôle de l'installation électrique☒ Attestation du sol☒ Actamaps

☒ Cadastre (plan)

## 10. Signature de l'acte

L'acte sera signé dans les 3 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) | 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 .....                                                                                          |