

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

**COMMUNE DE LA BRUYERE, deuxième division, RHISNES**

*Une maison d'habitation avec jardin, sise Rue de Gembloux numéro 10, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section B, numéro 0325M12P0000, d'une superficie de sept ares quatre centiares (7 a 4 ca).*

*Le revenu cadastral non indexé du bien est de cinq cent trente-sept euros (537,00 €).*

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

<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.

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.

! 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. 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 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.

### 4. 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.

---

<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.

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](https://www.notaire.be).

Si l'offrant doit obtenir un crédit pour l'achat du bien, il paiera aussi les frais de ce crédit.

L'offrant paiera également les frais suivants : #.

Le vendeur paie les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien. Il paiera également les frais suivants : la rédaction du compromis de vente à concurrence de 342,00€ HVTVA

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

**SOIT** Si l'offre est acceptée, le compromis de vente **ne devra pas** contenir de [condition suspensive](#) d'obtention d'un financement.

## 6. 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.

## 7. 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<sup>3</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](#).

---

<sup>3</sup> 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, à l'exception** d'une demande de régularisation actuellement en cours, relative à la transformation du garage en pièce de vie.  
Le vendeur s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais y afférents et à fournir au candidat-acquéreur, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, une attestation délivrée par la Commune constatant la conformité urbanistique du bien.  
L'offrant reconnaît avoir été informé que les blocs de béton du garage seront recouverts d'un crépi identique à celui de la façade avant, et ce aux frais exclusifs du 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 **vices non-apparents**, ni de **servitudes** (le vendeur est invité à vérifier cette information dans son acte d'achat) ;
  - d'infraction urbanistique **à l'exception de ce qui est repris ci-avant** ;
  - de pollution incompatible avec l'usage actuel du bien.

## 8. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

- PEB
- Renseignements urbanistiques
- Attestation du sol
- Cadastre (plan)

## 9. 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 .....