



OFFRE D'ACHAT

LES SOUSSIGNES : (en majuscule)

Noms, Prénoms/ Personne Morale + représentant(s)

.....
.....
.....
.....

Adresse/Siège social :

.....
.....

Téléphone:

Mail :

TVA :

Mariés : OUI / NON – Régime : **Déclaration de cohabitation légale** : OUI/ NON

Déclarent par la présente, prendre l'engagement unilatéral et irrévocable, solidairement et indivisiblement, d'acquérir le bien suivant :

Description du bien :

.....

Adresse :

.....
.....

Aux prix, outre les frais, droits, taxes et honoraires notariaux :

.....(hors frais)

sous réserve de l'acceptation du propriétaire, payable à la signature de l'acte authentique aux conditions usuelles prévues à ces actes, auprès du notaire instrumentant.

Dans l'état dans lequel ce bien se trouve ce jour et bien connu des offrants, avec tous les vices apparents ou cachés, avec toutes les servitudes qui peuvent y être attachées et sans

garantie de la contenance. Le propriétaire a expressément déclaré que le bien n'était pas atteint de vice grave caché, ni de mэрule ou tout autre champignon nuisible.

Les soussignés, dûment avertis qu'ils ont le droit de choisir leur notaire sans supplément de frais, ont désigné comme **notaire pour dresser l'acte**, savoir :

- les offrants :

- le propriétaire : Notaire **Benoit Colmant, notaire associé, à Grez Doiceau**

La présente offre est valable **15 jours** et engage solidairement et indivisiblement les soussignés à signer un compromis définitif de vente à **l'Immobilière Cap' Houses S.R.L.**, aux conditions usuelles, et à verser un acompte de **10% du prix sur le compte tiers de l'immobilière Cap' Houses srl** au plus tard dans les quinze jours de l'acceptation de la présente offre par le propriétaire et de signer l'acte authentique au plus tard dans les 4 mois de la signature de ce compromis.

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra :

a) soit poursuivre contre l'autre l'exécution de la vente par voie judiciaire ;

b) soit, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, réputer la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas, si c'est l'acquéreur qui est défaillant, il devra abandonner l'acompte versé, si c'est le vendeur qui est défaillant, il devra restituer le double de l'acompte, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

La partie défaillante pourra en outre se voir réclamer le remboursement de tous frais exposés par l'autre partie.

Conditions particulières :

Il ressort des renseignements urbanistiques délivrés par l'Administration Communale de Berlooz en date du 7 novembre 2024, notamment textuellement ce qui suit :

Que le bien a fait l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré(s) après le 1^{er} janvier 1977 :

*** permis d'urbanisme conditionnel (« ... -les façades avants seront remaniées : elles ne comporteront pas d'avancée au niveau des entrées, ni de baies avec seuil en «escalier» ; si une avancée est nécessaire, il conviendra de la concevoir sur toute la hauteur de la façade, et sous un volume orthogonal (à angles droits) ; tous les seuils des baies de la façade avant seront droits, d'une seule pièce ; -les baies seront verticales (éventuellement dédoublées et séparées d'un trumeau en briques ; l'ensemble traité de manière harmonieuse (les briques de verre éventuelles seront limitées au strict minimum) ; -le garde-corps des terrasses respectera les normes de sécurité en vigueur ; -les 2 rejets proposés (un au fossé communal, un au ruisseau La Mule) seront rassemblés en un seul, au ruisseau ; -le niveau de la voirie sera précisé à l'entrée de la parcelle ; -ainsi que l'intégralité des avis des services techniques sollicités (STP**

11/10 (1p), SRI 14/9 (2p), ALE 1/7 (3p), SWDE 30/5 (1p), STP 26/5 (1p), belgacom 12/5 (2p), SRI 6/5 (2p).

Conformément au §4 de l'article 5 de l'A.G.W. du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires, le prétraitement des eaux usées domestiques dans une fosse septique ne devra pas être réalisé. En outre, les eaux de drainage et de pluie ne pourront en aucun cas aboutir dans le réseau d'égouttage mais devront être évacuées directement dans le ruisseau. Des documents modifiés en ce sens nous parviendront dans les 15 jours de la notification de la présente décision. Le déversement d'eaux dans le ruisseau devra faire l'objet d'une autorisation de déversement à délivrer par le Ministère de la Région Wallonne – Inspection générale de l'eau – avenue Prince de Liège 15 à 5100 JAMBES. ») référencé R.W. H13490 – Commune 1409, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 5 janvier 2006 pour la construction d'immeubles à appartements ;

* permis d'urbanisme conditionnel (« ... - le garde-corps des terrasses respectera les normes de sécurité en vigueur, - les baies d'étage le nécessitant seront munies de garde-corps, - les auvents en bois seront enlevés, - les surfaces de parement jaunes seront recouvertes d'une teinte rouge-brun foncé (enduit, peinture, crépi, ...), - ainsi que l'intégralité des avis des services techniques sollicités.

Conformément au §4 de l'article 5 de l'A.G.W. du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires, le prétraitement des eaux usées domestiques dans une fosse septique ne devra pas être réalisé. En outre, les eaux de drainage et de pluie ne pourront en aucun cas aboutir dans le réseau d'égouttage mais devront être évacuées directement dans le ruisseau. Le déversement d'eaux dans le ruisseau devra faire l'objet d'une autorisation de déversement à délivrer par le Ministère de la Région Wallonne – Inspection générale de l'eau – avenue Prince de Liège 15 à 5100 JAMBES. Pour rappel, l'adresse des 8 logements est (au rez, de gauche à droite) 5/001, 5/002, 5/003, 5/004, (à l'étage, de gauche à droite) 5/101, 5/102, 5/103 et 5/104 rue des Trixhays à 4257 Berloz. Pour information, l'immeuble voisin est d'après permis, numéroté 5A et 5B (pour 2 logements). ») référencé SPW 2017/1/0712001199 – Commune 2040, délivré par le Collège communal en date du 22 août 2017 pour la régularisation de modifications apportées à un bâtiment (non conformes de plus de 20% au permis délivré) ;

- a fait l'objet d'un constat officiel d'infraction urbanistique ou environnementale, et de constats divers, non formalisés (égouttage, rejets, façades, numérotation, volume garage, ...) ;

A . Il ressort également d'un mail adressé par l'Administration communale de Berlooz au propriétaire en date du 23 janvier 2025 ce qui suit :

1. la Commune sollicite l'avis de l'AIDE sur l'égouttage réalisé (en infraction au Code de l'eau) pour voir s'il est cependant « admissible » (je vous tiens informé)

2. le DNF va dresser « avertissements » à votre encontre pour 2 infractions : une pour avoir placé une épuration individuelle en régime d'assainissement collectif, une pour avoir installé des rejets directs dans la Mule, les 2 sans autorisation et sans avoir placé de déversoir adéquat (cet avertissement vous laisse un délai pour régulariser et solliciter les autorisations nécessaires dans les formes)

3. les infractions d'urbanisme suivantes ne seront pas poursuivies : clôtures à moins de 6 m de la berge, surfaces de parement non conformes au permis, revêtement de sol extérieur non conforme, numérotation incorrecte

4. la Commune va dresser « avertissement » à votre encontre pour les garde-corps et les garages ; si les infractions ne sont pas corrigées, on s'oriente vers un PV officiel puis, si le Parquet ne poursuit pas, vers une procédure d'amende transactionnelle. »

B. Il ressort d'un mail adressé par l'Administration Communale de Berlooz du 13 février 2025 que les démarches à entreprendre dans le chef du propriétaire afin de régulariser les points 1. et 2. ci-avant sont les suivantes :

1. Introduire une demande de régularisation de permis d'environnement de classe 2 pour « dérogation au régime d'assainissement collectif » (voir formulaires et explications ci-joints).

Infos complémentaires : Contactez la direction de Liège du Département des Permis et Autorisations du SPW ARNE permis.environnement.liege@spw.wallonie.be

2. Introduire 2 x 1 demande de déversement de la sortie de vos équipements d'égouttage dans les 2 bras différents de La Mule (voir demande d'autorisation domaniale ci-jointe).

C Il résulte textuellement d'un mail adressé par le propriétaire en date du 13 février 2025 à ladite Administration Communale, que l'ensemble des garde-corps, des terrasses des étages sont conformes aux exigences en vigueur :

« En effet, ces garde-corps sont composés d'un mur de 95 cm surmonté d'un couvre-mur de 5 cm, atteignant ainsi une hauteur totale de 1 mètre. De plus, toutes les fenêtres situées aux pignons, ne disposant pas d'allège, sont protégées par des garde-corps conformément à la norme applicable. Vous trouverez en annexe toutes les photos attestant de ces installations pour les deux postes mentionnés. »

La réponse officielle de la Commune à cet égard sera fournie à l'offrant dès réception.

Les offrants déclarent en outre avoir parfaitement pris connaissance de ce qui précède et avoir été averti par l'agent immobilier du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières, de même que de l'obligation corrélative de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu.

A cet égard, le propriétaire s'engage à entamer, sans délais et à ses frais, les procédures de régularisation auprès des autorités compétentes, des travaux dont question ci-avant qui ont fait l'objet des susdits constats.

Il supportera seul toutes amendes qui seraient réclamées du chef de ces irrégularités urbanistiques, en principal, intérêts et accessoires. ».

Il est également entendu que cette situation n'entraînera aucun retard tant dans la signature du compromis que dans la signature de l'acte de vente.

Condition suspensive : (Biffer la mention inutile)

*Le compromis sera conclu sans condition suspensive d'obtention de crédit

*Le compromis sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur, dans un délai de 15 jours à compter de la signature du compromis, d'un financement hypothécaire d'un montant..... euros, au taux normal du

marché. L'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement *auprès de deux organismes bancaires.

Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le l'agence immobilière où a été signé le compromis de vente, par mail dans le délai ci-dessus imparti. Il annexe la preuve du refus du financement à son mail. Dans cette hypothèse, la condition suspensive sera considérée comme non réalisée et la garantie restituée à l'acquéreur.

Par son acceptation, le vendeur déclare :

- qu'il est propriétaire du bien ;
- qu'il est habilité à en disposer ;
- que le bien est bien destiné à l'habitation et qu'il ne connaît pas d'infraction urbanistique autre que celles reprises ci-dessus, ni de pollution, ni de trouble de jouissance, ni de litige concernant le bien vendu. Il déclare en outre que tous les travaux ont été réalisés conformément aux législations en vigueur.
- que l'immeuble et sa division font bien l'objet d'un permis d'urbanisme et d'un acte de base.

Fait à....., le.....

WWW.CAPHOUSES.BE

CAP'HOUSES Jodoigne
Chaussée de Charleroi, 371
+32 10/ 87.20.87
jodoigne@caphouses.be

CAP'HOUSES Wavre
Venelle du Grand Bon Dieu du Tour, 2
+32 10/ 87.20.88
wavre@caphouses.be

Belfius : BE89 0689 4763 7685 - CBC : BE69 7320 2207 0278 - Tiers : BE90 0689 4765 1732 – TVA 0822.017.095
Assurances professionnelle & cautionnement : Axa Belgium police n°730.390.160 - IPI 500.823

Les données personnelles confiées dans la présente offre le sont dans le respect du RGPD et des obligations légales. Les données communiquées le sont en vue de présenter une proposition complète au vendeur afin qu'il puisse apprécier votre offre. En cas d'acceptation, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la vente (certificateur PEB, Notaire(s)). Dans l'éventualité où ladite offre ne serait pas retenue par le propriétaire, vous marquez votre accord pour que les informations transmises soient utilisées ultérieurement par l'agence pour vous informer de biens susceptibles de vous intéresser. Toutes les informations utiles sur la conservation, le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être obtenues sur simple demande en format papier.