



**Michel COËME, Anne MICHEL, Manon DEPRez et Quentin PIRET, notaires associés**  
Rue Ferdinand Nicolay 700  
4420 Tilleur  
Tél. 04/234.73.11

*(Référence 00-032436/003 – FL/YB)*

## OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT

! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d'une offre d'achat vous engage directement.

L'offrant est :

**1.**

Nom : ..... Prénom : .....

Date de naissance : ..... Numéro national : .....

Numéro de téléphone : .....

Mail : .....

**2.**

Nom : ..... Prénom : .....

Date de naissance : ..... Numéro national : .....

Numéro de téléphone : .....

Mail : .....

Ci-dessous appelé « l'offrant ».

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

COMMUNE DE SAINT-NICOLAS, deuxième division, TILLEUR

Une maison d'habitation unifamiliale, avec dépendances et jardin, sur et avec terrain, sise rue du Coq, numéro 68, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent et dernier titre transcrit section **A**, numéro **0177 F P0000**, d'une contenance de deux mille sept cent septante-quatre (2.774) mètres carrés.

R.C.: 810,00 €

**Cette offre est soumise aux conditions suivantes :**

### **1. Validité de l'offre**

L'offre est valable jusqu'au ..... **inclus à 16 heures**. 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 de Tilleur.

### **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.

**!** 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.

L'offrant convient que toute communication peut avoir lieu par mail, aux adresses indiquées aux présentes.

**!** 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.

### **3. Compromis de vente**

Si l'offre est acceptée par le vendeur, ils s'engagent à signer un compromis de vente<sup>3</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 correspondant à cinq pourcent (5%) du prix offert, minimum, sur le compte-tiers de l'Etude notariale de Tilleur numéro : BE63 0682 2039 1808

Cette garantie restera consignée en l'étude du notaire<sup>4</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.

### **5. Les frais de la vente**

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

- les droits d'enregistrement ;

<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> Pour autant que toutes les conditions reprises dans l'offre sont remplies et que tous les documents légalement obligatoires sont transmis à l'offrant.

<sup>3</sup> Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB.

<sup>4</sup> Ci-après « acte ».

- 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 nécessaires pour transférer et délivrer le bien.

## 6. Condition suspensive (biffer si inapplicable)

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 ..... € ;
- dans un délai de **six semaines** à partir de la signature du compromis de vente.

## 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 ; ce dernier s'engage à libérer le bien vendu et le vider de tout contenu ne faisant pas partie de la vente au plus tard le jour de l'acte authentique.

## 8. Conditions de la vente

- Le bien est vendu **sans** dette, gage, réserve de propriété, [hypothèque](#) ou [privilege](#).
- 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.
- 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.
- Le bien est vendu sans infraction urbanistique : ***il est précisé que le bien sera vendu comme devant être affecté comme « maison d'habitation unifamiliale », sans garantie quant au studio créé au niveau de la cave. L'acquéreur devra s'engager à remettre les lieux en l'état ou régulariser, à ses seuls frais et à l'entière décharge des vendeurs.***  
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. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants : le PEB, l'extrait-conforme de la BDES (attestation du sol) et le plan cadastral.

## 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 ....., notaire à .....

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 .....