

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**.

Remplir toutes les informations avec l'annotation : 

L'(es) offrant(s) est/sont :

1) Nom :Prénom :

Date de Naissance :Lieu de Naissance :

Etat civil : ☐ Célibataire ☐ Veuf ☐ Divorcé ☐ Procédure de divorce en cours
☐ Marié¹ sous régime : ☐ séparation de biens ☐ communauté légale ☐ autre
☐ Déclaration de cohabitation légale ☐ Oui ☐ Non²

N° de registre National:..... Si société N° de TVA :

Adresse complète :

Tél GSM.....e-mail.....

Déclarant être déjà propriétaire d'un autre bien immobilier ☐ Oui ☐ Non

2) Nom :Prénom :

Date de Naissance :Lieu de Naissance :

Etat civil : ☐ Célibataire ☐ Veuf ☐ Divorcé ☐ Procédure de divorce en cours
☐ Marié^a sous régime : ☐ séparation de biens ☐ communauté légale ☐ autre
☐ Déclaration de cohabitation légale ☐ Oui ☐ Non²

N° de registre National:..... Si société N° de TVA :

Adresse complète :

Tél GSM.....e-mail.....

Déclarant être déjà propriétaire d'un autre bien immobilier ☐ Oui ☐ Non

¹ Si marié, retourner le présent formulaire accompagné d'une copie du carnet de mariage et, s'il y a, du contrat de mariage.

² Si cohabitant, retourner le présent formulaire accompagné d'une copie de la déclaration de cohabitation légale faite à la Commune.

Dans tous les cas, joindre copie des cartes d'identité, ou d'une autre pièce d'identité probante.

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 :

Ensemble de deux parcelles cadastrales situé Chemin St Remy à HUMAIN et cadastrées selon un extrait récent comme :

COMMUNE DE MARCHE-EN-FAMENNE – 4^{ème} division Humain

- Une parcelle de terrain en nature de TERRAIN, sise au lieu-dit « Vert-B 124F Pie », cadastrée suivant matrice cadastrale section B, n°1260BP0000, d'une contenance de 2 ares 07 centiares (revenu cadastral ordinaire non indexé : 1 €)
- Une parcelle de terrain en nature de PATURE, sise au lieu-dit « VILLAGE DE THYS », cadastrée suivant matrice cadastrale section B, n°0123EP0000, d'une contenance de 15 ares 31 centiares (revenu cadastral ordinaire non indexé : 5 €)



1. Validité de l'offre

L'offre est valable jusqu'au/...../..... **inclus à midi**. Si l'offre n'a pas été acceptée dans ce délai par le vendeur³, l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien.

L'offre signée par l'offrant sera transmise au vendeur par l'agence immobilière Wellimmo srl.

2. Acceptation de l'offre

Le vendeur, par l'intermédiaire de l'agence immobilière Wellimmo srl, 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 définitive⁴ 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.

³ 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.

⁴ Pour autant que toutes les conditions reprises dans l'offre sont remplies et que tous les documents légalement obligatoires sont transmis à l'offrant.

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.

De plus, la partie défaillante sera redevable à l'agence immobilière d'émoluments équivalents à 2% HTVA (2.42 % TVAC) du prix offert avec un minimum de 3500 € HTVA.

3. Compromis de vente

Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer un compromis de vente⁵ dans les **15 jours** de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par l'agence immobilière pour des raisons administratives.

4. Garantie



L'offrant versera, au plus tard au jour de la signature du compromis de vente, une **garantie** de EUR. (correspondant à 10% du prix proposé)

Cette **garantie** restera **consignée** en sur le compte de tiers de son notaire 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.

L'offrant paiera également les frais suivants : Néant.

Le vendeur paie les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.

Il paiera également les frais suivants : Néant.

⁵ Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB.

6. Condition suspensive

COCHER L'OPTION CHOISIE :

☐ 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 **6 semaines** à partir de la signature du compromis de vente.



☐ Si l'offre est acceptée, le compromis de vente **ne devra pas** contenir de **condition suspensive** d'obtention d'un financement. (= OFFRE FERME)

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 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 économique⁶ 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 titre de propriété, à savoir l'acte du 11 février 2022, ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales.
- 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.

⁶ Une entreprise au sens de **l'article I, 8, 39° du Code de droit économique**.

- Par l'acceptation de l'offre, le vendeur **confirmera** donc qu'il **n'a pas** connaissance :
 - de vices non-apparents,
 - d'infraction urbanistique ;
 - de pollution incompatible avec l'usage actuel du bien.

- Autre condition :

NEANT

9. Vente réalisée par l'intermédiaire d'une agence immobilière

L'agent immobilier ne pratique aucune enchère, monopole des notaires. Il ne s'arroge aucunement le droit de vendre ou de déterminer un prix minimum requis dans les offres d'acquisition reçues.

Ces deux actions appartiennent exclusivement au propriétaire, lequel, s'il décide de vendre, ne sera donc jamais automatiquement tenu par l'offre la plus élevée recueillie, mais par celle qui répond le plus à ses propres exigences (délai pour signer, condition suspensive, prix proposé, etc.).

L'attention des parties est également attirée sur le fait qu'en cas de renoncement à la vente d'une des parties (après l'éventuelle résolution d'une condition suspensive), la partie défaillante sera redevable à l'agence immobilière d'émoluments équivalents à 2% HTVA (2.42 % TVAC) du prix offert avec un minimum de 3500 € HTVA.

10. Autres conditions essentielles



11. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :



- ☐ Renseignements urbanistiques
- ☐ Attestation du sol (ou information préalable similaire)
- ☐ Cadastre (plan)

12. Notaire



L'offrant, averti du libre choix d'un notaire, choisit Maître :,
Notaire de résidence à.....

13. R.G.P.D.

Les données à caractère personnel communiquées à l'agence immobilière sont destinées à la bonne exécution de la mission confiée et au respect des obligations légales. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission (certificateur PEB, Notaire(s), acquéreurs...). Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas à notre agence à des fins étrangères à l'exécution de la mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit.



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