



ETUDE NOTARIALE

OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT
Etude des Notaires Debouche et Deprez

- ! 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, *etc.*) sont importants, assurez-vous que le vendeur vous transmette ces documents **avant signature de l'offre**.

LE(S) SOUSSIGNE(S) :

Tél :
Mail :
Dénommé(s) : « l'offrant ».

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

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 vendeur¹, l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien. Le vendeur et le notaire ne sont pas tenus de continuer à recevoir les offres portant sur le lot ci-après décrit : comme dit ci-après,

¹ 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 notaire et le vendeur sont entièrement libres de fixer la composition des lots comme bon leur semble sans l'accord de l'offrant.

L'offre signée par l'offrant sera transmise au vendeur par l'étude notariale.

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 vente² 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 5% du prix de vente.

Cette **garantie** restera **consignée** en l'étude du notaire qui recevra l'acte authentique de vente³ 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 ;
- 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.

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.

En cas de refus du crédit, une indemnité de 650,00 EUR sera due au vendeur.

² Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB.

³ Ci-après « acte ».

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 après enlèvement de la récolte en cours.

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.
- 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;
 - d'infraction urbanistique ;
 - de pollution incompatible avec l'usage actuel du bien.

9. Autres conditions essentielles

Les terres ne seront pas vendues tant que les bâtiments de ferme n'auront pas trouvé acquéreurs.

La formation des lots sera adaptée en fonction des offres reçues pour permettre aux vendeurs d'obtenir le meilleur prix possible.

Chaque offrant sera informé par le notaire de la formation de ces lots : chaque offrant aura la possibilité d'adapter son offre en conséquence. En d'autres termes, la signature de la présente offre ne donne pas de droits à l'offrant de fixer lui-même la composition des lots ou d'exiger que la vente porte obligatoirement sur un lot comprenant les biens prédécrits.

10. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

- Renseignements urbanistiques
- Attestation du sol

