

|  |
| --- |
| **OFFRE IRRÉVOCABLE D’ACHAT****Etude des Notaires Debouche et Deprez**  |

**#Note pour le rédacteur : toutes les parties reprises en rouge sont soit à compléter, soit à supprimer.**

* 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**.

**LE(S) SOUSSIGNE(S) :**

#

**Tél :**

**Mail :**

**Dénommé(s) : « l'offrant ».**

**L’offrant fait offre d’achat irrévocable, au prix de # €**  **pour le bien suivant :**

**VILLE DE NIVELLES - cinquième division - Bornival**

Une terre sise rue Henri Tombeur (au lieu-dit Marie Bouchez), cadastrée section B, numéro 4C P0000, pour une superficie de trente-trois ares vingt-trois centiares (33a 23ca).

RC: treize euros (€ 13,00)

Occupée suivant prêt à commodat.

Cette terre sera libre de toute occupation le 15/11/2025.

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 vendeur[[1]](#footnote-1), l’offrant **ne sera plus** tenu d’acheter le bien.

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

1. **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.

1. **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 vente[[2]](#footnote-2) dans les **15 jours** de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par l’étude notariale pour des raisons administratives.

1. **Garantie**

L’offrant versera, au plus tard au jour de la signature du compromis de vente, une [garantie](https://www.notaire.be/lexique/G/garantie) de 5% du prix de vente.

Cette [garantie](https://www.notaire.be/lexique/G/garantie) restera [consignée](https://www.notaire.be/lexique/S/somme-consignee) en l’étude du notaire qui recevra l’acte authentique de vente[[3]](#footnote-3) 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](https://www.notaire.be/lexique/G/garantie) vaudra acompte sur le prix de vente. Le solde du prix est payable à la signature de l’acte authentique.

1. **Les frais de la vente**

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

* les [droits d’enregistrement](https://www.notaire.be/lexique/D/droits-denregistrement) ;
* 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](https://www.notaire.be/calcul-de-frais).

Et les frais de crédit éventuels.

#L’offrant paiera également les frais suivants : #.

1. **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.

**SOIT** La présente vente n’est pas faite sous la condition suspensive d’un crédit.

1. **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 à partir du 15/11/2025.

L’offrant déclare être parfaitement informé des conditions d’occupation du bien.

1. **Conditions de la vente**
* Le bien est vendu **sans** : dette, gage, réserve de propriété, [hypothèque](https://www.notaire.be/lexique/H/hypotheque) ou [privilège](https://www.notaire.be/lexique/P/privilege).
* 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](https://www.notaire.be/lexique/V/vices-apparents-ou-caches) qu’il **ignore**. Il doit garantir les [vices non-apparents](https://www.notaire.be/lexique/V/vices-apparents-ou-caches) 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](https://www.notaire.be/lexique/V/vices-apparents-ou-caches) et qu’il ne l’a pas déclaré.

**!** Cependant, si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique[[4]](#footnote-4) et que l’acquéreur est un « consommateur », le vendeur **doit garantir tous les vices non-apparents** (connus ou ignorés).

* Le bien est vendu avec toutes ses [**mitoyennetés**](https://www.notaire.be/lexique/M/mitoyennete) et toutes ses [**servitudes**](https://www.notaire.be/lexique/S/servitude).
* 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](https://www.notaire.be/lexique/V/vices-apparents-ou-caches), de condition spéciale et de [servitude](https://www.notaire.be/lexique/S/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.
1. **Documents transmis par le vendeur**

L’offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

[ ] Attestation du sol

[ ] Cadastre (plan)

1. **Signature de l’acte**

L'acte sera signé dans les #4 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)Fait à ………………………. le ………………….. | SIGNATURE(S) DU VENDEUR (DES VENDEURS) POUR ACCEPTATION DE L’OFFRE D’ACHAT ET POUR CONFIRMATION DE SON CONTENUFait à ………………….. le ......................... |

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. [↑](#footnote-ref-1)
2. Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ci-après « acte ». [↑](#footnote-ref-3)
4. Une entreprise au sens de [l’article I, 8, 39° du Code de droit économique](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2013022819&table_name=loi). [↑](#footnote-ref-4)