



OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT
Etude des Notaires Debouche et Depez

#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 :

COMMUNE DE SENEFFE- troisième division - Arquennes

Dans le parc résidentiel du Lac, situé chaussée de Nivelles, numéro 87 (anciennement selon titre « rue du Lac ») :

a) En propriété privée et exclusive :

Un chalet à usage d'habitation avec toutes dépendances et terrain, dénommé lot 19 » du lotissement "Parc Résidentiel du Lac", sis **Chaussée de Nivelles, 87/019**, cadastré selon titre section B, numéro 740 F4, et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 0740F4P0002, pour une superficie selon titre et cadastre de deux ares (02a).

RC non indexé : deux cents euros (200 EUR).

b) En copropriété et indivision forcée :

Un soixante et unième indivis d'un ensemble, comprenant chemins, étang, terrains et bois, cadastré selon titre section B, numéros 738 V2 et 741 N4, pour une superficie totale de six hectares, quarante-deux ares, cinquante-quatre centiares (06ha42a54ca), et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéros 0738V2P0000 (étang), 0740C5P0000 (terrain camping), et 0740D5P0000 (cabines électriques), pour la même superficie totale.

Sont également compris dans la vente, les biens mobiliers suivants : /.

Particularités du bien au niveau de son état, urbanisme ou occupation :

Situation du garage, se trouvant en face du bien vendu :

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir été parfaitement informé de l'existence d'un garage vétuste en face, érigé par le propriétaire antérieur sur le terrain appartenant à la copropriété (parcelle 0740C5P0000-terrain camping) et occupé par le propriétaire du chalet sans titre ni droit.

L'acquéreur est parfaitement informé :

- qu'il pourrait donc l'utiliser mais sans titre ni droit et sans recours contre le vendeur. L'acquéreur en fera son affaire personnelle.
- Que le vendeur ne garantit toutefois nullement la possibilité de maintenir, d'user ou de jouir de ce garage au cas où la copropriété ou la commune en solliciterait la suppression ou la remise en état.
- Que ce garage est resté en l'état, de manière paisible, non interrompue et continue et sans contestation de la part de la copropriété depuis au moins 35 ans;

L'acquéreur déclare qu'il assumera seul, à l'entière décharge du vendeur, toute réclamation ou recours du véritable propriétaire relatif à cette occupation et aux aménagements y afférents, en ce compris l'ensemble des frais (notamment de procédure, de remise en état ou d'indemnisation) qui pourraient en découler.

L'acquéreur déclare avoir parfaitement connaissance de la situation et en faire son affaire personnelle (le cas échéant, en introduisant une procédure visant à reconnaître par la voie judiciaire la prescription acquisitive), à l'entière décharge du vendeur.

Situation urbanistique.

Après régularisation obtenue en 1988 (par le père de la venderesse actuelle) pour la construction du chalet, il y a encore eu diverses modifications inhérentes à différentes façades et à la toiture et ce sans permis en 2020:

1. Obturation de baies ;
2. Déplacement de porte ;
3. Remplacement de la toiture avec changement de matériaux
4. Changement de matériaux et modification de baies au niveau de la terrasse.

La venderesse a vérifié en 2023 auprès de la commune si une régularisation était nécessaire.

Le service urbanisme de Seneffe a conclu par mail du 10 janvier 2023 ce qui est ici reproduit textuellement :

« Je conclus que les principales modifications sont de l'ordre des fermetures de baies et donc si les modifications répondent aux critères exposés ci-dessous, il ne faut pas de régularisation.

....(on omet)

A l'avenir, pour toute modification de baie en façade avant ou pour des modifications importantes de l'aspect des façades ou de la toiture, il faudra introduire une demande de permis (souvent sans architecte). »

Equipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien:

- n'est pas raccordé à l'égout;
- mais bénéficie d'une fosse septique commune avec la propriété voisine, située à \$\$\$\$

L'acquéreur est informé qu'à l'origine, il s'agissait d'une station d'épuration individuelle commune aux 2 parcelles, station qui avait été installée chez la voisine et cofinancée par le propriétaire antérieur. Suite à une panne non réparable, cette station d'épuration fait actuellement office de fosse septique commune.

Le vendeur précise que la fosse vient d'être vidée.

- bénéficie, via la voirie privée du parc résidentiel, d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

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.

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.

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.

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

³ Ci-après « acte ».

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 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

#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.

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 :

- Soit par la perception des loyers si le bien est loué.
- Soit par la libre disposition du bien s'il est libre d'occupation.

L'offrant déclare être parfaitement informé des conditions d'occupation 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**.
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.

! Cependant, si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique⁴ 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** 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 vices non-apparents, de conditions spéciales et de servitudes (le vendeur est invité à vérifier cette information dans son acte d'achat) autre que celle éventuellement ci-avant reprises;
 - 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 :

- PEB
- Renseignements urbanistiques
- Contrôle de l'installation électrique
- Contrôle de la cuve à mazout
- Attestation du sol
- Renseignements relatifs à la copropriété
- Cadastre (plan)
- Autre

10. 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)	SIGNATURE(S) DU VENDEUR (DES VENDEURS) POUR ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ACHAT ET POUR CONFIRMATION DE SON CONTENU
--	--

⁴ Une entreprise au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique.

Fait à le	Fait à le
-----------------------	-----------------------