



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 - première division

Un entrepôt situé rue de Sotriamont 2 +, cadastré selon titre section B numéro 295/O/2C pour une contenance de onze ares vingt-sept centiares (11a 27ca) et selon extrait récent de matrice cadastrale daté du 23 avril 2026 section B, numéro 295/02CP0000, pour la même contenance. Revenu cadastral (non indexé) : deux mille deux cent un euros (€ 2.201,00).

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.

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.

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

6. Condition suspensive

#Choisir une option :

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 ».

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 :

- Par la perception des loyers si le bien est loué.

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 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. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

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

