



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 - deuxième division

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et terrain sise Rue Général Leman 2H, cadastrée d'après titre et matrice cadastrale récente section C partie du numéro 153C12P0000 pour une contenance d'après mesurage dont question ci-après de un are vingt-trois centiares (1a 23ca).

Plan de mesurage :

Tel que ce bien figure sous couleur jaune et sous 2, au plan de mesurage et de bornage dressé le vingt juillet deux mille vingt-six par Monsieur Marcel Raes, géomètre-expert immobilier à Obaix. Ledit plan de division a été déposé auprès de l'Administration

Générale de la Documentation Patrimoniale, service Mesures et Evaluations, et enregistré sous le numéro de référence 25782-10701.

Numéro parcellaire réservé : 153/00P0013P0000

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 **30 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.

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 ».

Et les frais de crédit éventuels.

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

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 :

- 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

- La présente vente entraîne la division d'un ensemble appartenant au même propriétaire. Cette division peut donner naissance à un état des choses qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à deux propriétaires différents. Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil ou dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur un autre, des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage des canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision et cheminées), etc..., desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc, la présente énumération étant énonciative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitude par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc... à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

- L'offrant se déclare parfaitement informé de ce que la partie d'étage située sur le lot 2 et délimitée par les points 6-7-X-11 au plan de mesurage, attenante au lot 1 et située au-dessus de la salle de bains et de la cuisine du lot 2, est actuellement inaccessible. L'accès à cette partie devra être créé aux frais exclusifs de l'offrant, sans recours contre le vendeur.

- L'offrant reconnaît avoir été informé des servitudes résultant du plan de mesurage et de division dressé le 20 juillet 2026 par Monsieur Marcel Raes, géomètre-expert, à savoir :
 - une servitude grevant le lot 2 au profit de l'immeuble sis rue Général Leman 2B, résultant de la présence, aux points 2-3-4 du plan, d'une corniche en surplomb, de descentes d'eaux pluviales et de chambres de visite. Le propriétaire de l'immeuble sis numéro 2B bénéficiera d'un droit d'accès à la cour du lot 2, dans la mesure nécessaire à l'entretien, au contrôle, à la réparation et, le cas échéant, au remplacement de ces équipements, à charge de remettre les lieux en leur état antérieur après intervention.
 - une servitude grevant le lot 2 au profit du même immeuble, résultant de la présence d'une baie de fenêtre à l'étage entre les points 2 et 3 du plan et d'une façade munie de baies de fenêtres teintées entre les points 3 et 4 du plan.
 Ces servitudes seront maintenues dans leur état et leur assiette actuels, tels qu'ils résultent dudit plan de mesurage, lequel sera annexé au compromis de 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

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

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

- ☐ Certificat PEB portant le numéro 20231023005935
- ☐ L'attestation de conformité électrique daté du 30/03/2023
- ☐ Attestation du sol & Actamaps
- ☐ Le plan et la matrice cadastrale
- ☐ Le plan de mesurage

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
Fait à le	Fait à le