ETUDE NOTARIALE

OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT
Etudes des Notaires Debouche et Deprez
& Patrick Lambinet & Agathe Genin

#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 - deuxième division - Feluy
Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et terrain sise Avenue Gaston Baudoux 40, cadastrée section C, numéro 421T4 P0000, pour une superficie de cinq ares soixante centiares (5a 60ca).
RC: sept cent vingt-six euros (€ 726,00)

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 vendeur[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.

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 vente[2] 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 vente[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 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.

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

7. Transfert de propriété – Occupation et jouissance

---

[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 ».

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

- 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 économique[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** 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.

- <u>Panneaux photovoltaïques :</u>
  L'offrant se déclare parfaitement informé de l'existence d'une convention de tolérance de surplomb conclue le 18 avril 2025 entre le propriétaire du bien vendu et les propriétaires de l'immeuble voisin sis Avenue Gaston Baudoux 42 à Feluy.
  Cette convention concerne une partie des panneaux photovoltaïques installés sur la toiture du bien vendu, lesquels débordent sur la toiture de l'immeuble voisin.
  L'offrant reconnaît avoir été informé du caractère gratuit, précaire et incessible de cette tolérance, ainsi que de l'obligation prévue par ladite convention de procéder au retrait des panneaux concernés en cas de vente du bien.
  Une copie de cette convention lui a été communiquée préalablement à la signature de la présente offre.

9. Documents transmis par le vendeur

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

☐PEB

☐Renseignements urbanistiques

☐Attestation de conformité des panneaux photovoltaïques

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

☐Attestation du sol
☐Cadastre (plan et matrice)
☐Convention conclue avec le voisin au sujet des panneaux en surplomb

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) Fait à …… le ……	SIGNATURE DU VENDEUR POUR ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ACHAT ET POUR CONFIRMATION DE SON CONTENU Fait à …… le ……