

OFFRE D'ACHAT :

Le(s) soussigné(s) (Nom, domicile, et numéro de carte d'identité)

.....  
.....  
.....

s'engage(nt) à acquérir, aux charges et conditions ci-après fixées, *et dans des quotités et/ou modalités à déterminer au plus tard le jour de l'acte authentique* (**RAPPEL : les « et/ou » sont PROSCRITS, mais le porte-fort ok**)

**moyennant le prix de** .....  
le bien ci-après décrit :

**COMMUNE D'ANDERLECHT – CINQUIÈME DIVISION**

Dans un immeuble à appartements dénommé « Résidence Bara 6 », érigé sur une parcelle de terrain sise rue Hatta 5, cadastrée selon le titre de propriété et l'extrait cadastral récent, section C, numéro 338 L 10, pour une contenance de trois ares soixante-trois centiares (3 a 63 ca).

**Appartement A Situé dans la partie avant de l'immeuble, au premier étage, comprenant :**

**a) En propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, Séjour, Cuisine ouverte, Buanderie, WC séparé, Hall de nuit, Salle de bains avec WC, Chambre à coucher avec dressing.

**Au sous-sol :**

La cave n° C.5.

**b) En copropriété et indivision forcée :**

Quatre-vingt-deux millièmes (82/1.000èmes) des parties communes, y compris le terrain.

**Emplacement de parking n° 5**

Situé au sous-sol, comprenant :

**a) En propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking tel que délimité au sol.

**b) En copropriété et indivision forcée :**

Onze millièmes (11/1.000èmes) des parties communes, y compris le terrain.

Tel que ces biens sont décrits et représentés dans l'acte de base et les plans annexés, reçus par Maître Jean-Philippe Lagae, notaire à Bruxelles, le 23 juin 2008, transcrits au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 27 juin 2008 sous le numéro 49-T-27/06/2008-07790.

L'engagement d'achat a lieu sous les conditions ci-après :

1. L'engagement d'achat est pur et simple.

**2. Durée**

Le présent engagement est valable pour une durée prenant cours à la signature du présent engagement et venant à expiration le .....

En conséquence, si le présent engagement n'a pas été accepté à cette date, le(s) soussigné(s) sera(ont) délié(s) de toutes obligations en résultant.

**3. Acceptation**

L'acceptation par le propriétaire se fera par la signature du présent document « pour accord ».

#### **4. Compromis de vente**

Le(s) soussigné(s) s'engagent à signer un compromis de vente dans les plus brefs délais tenant compte des agendas des notaires respectifs. Le(s) soussigné(s) versera(ront) au notaire instrumentant une garantie de 10 % du prix dans un délai de 15 jours ouvrables de la signature de la présente offre.

#### **Au cas où la vente se réalise, celle-ci aura lieu aux conditions suivantes**

1. Le bien est vendu sous les conditions usuelles de biens immobiliers et dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, sans garantie des vices apparents ou cachés, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit ou à se défendre des autres mais à ses frais risques périls, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

2. L'acquéreur devra prendre toutes dispositions utiles en sujet de l'assurance incendie du bien vendu à partir de son entrée en jouissance.

3. Le transfert de propriété est subordonné à la signature de l'acte authentique de vente.

4. Le bien est vendu sous condition suspensive qu'il soit transféré pour quitte et libre de toutes dettes, inscriptions, hypothèques, mandats hypothécaires ou charges privilégiées quelconques au moment de la passation de l'acte authentique, ainsi que toutes les entrées dans le registre des gages concernant les biens meubles insérés, ou les biens devenus immeubles par destination.

En cas d'acceptation de la présente offre, le propriétaire déclare qu'il n'y a pas de procédure en cours concernant une faillite ou un règlement collectif de dettes, qu'il n'y a aucune mesure de réorganisation judiciaire, ni aucune saisie sur la propriété susmentionnée.

5. Le bien sera libre d'occupation au plus tard la veille du jour de la passation à l'acte.

6. L'acquéreur paiera à compter de la date de l'entrée en jouissance toutes les taxes et contributions quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu.

7. Le vendeur remettra le certificat PEB avant la signature du compromis à l'acquéreur.

Le vendeur devra remettre à l'acquéreur au plus tard 8 jours avant la signature de l'acte authentique une attestation de contrôle de l'installation électrique.

8. La vente est réalisée sous la condition suspensive de l'absence de toute infraction urbanistique. Seul l'acquéreur pourra s'en prévaloir.

9. La vente sera faite sous la condition suspensive de la production par le vendeur d'une *attestation de sol* confirmant que le bien vendu n'est pas repris sur l'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués. Seul l'acquéreur pourra s'en prévaloir.

10. #Si appartement La vente est faite sous la condition suspensive de l'obtention des PV de l'AG des copropriétaires des 3 dernières années et des décomptes des charges des 2 dernières années, d'où il apparaîtra qu'aucun litige n'existe concernant la copropriété.

11. L'acte authentique sera reçu au plus tard dans les .....mois de la signature du compromis par le ministère de :

Notaire

pour le vendeur

Notaire

pour l'acquéreur.

12. Tous les frais, droits, honoraires et TVA résultant des présentes, sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

**5. Condition suspensive de crédit**

La vente est faite sous la condition suspensive de l'obtention d'une ouverture de crédit par les acquéreurs d'un montant de .....

Cette condition devra être réalisée dans un délai d'un mois à compter du jour de la signature du compromis de vente.

Si l'acquéreur n'a pas notifié dans ledit délai par lettre recommandée au vendeur le refus de l'obtention dudit prêt, la vente sera considérée comme définitive.

Par contre, si le refus du prêt est notifié dans ledit délai, la vente sera nulle et non avenue et la garantie remboursée à l'acquéreur.

**6. Sanction**

Si l'une des parties venait à ne pas exécuter ses engagements, l'autre pourra, 15 jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, soit poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire, soit considérer la vente comme résolue de plein droit. Dans les deux cas, la partie défaillante sera tenue de payer à l'autre partie, à titre d'indemnité, un montant fixé à 10 % du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.

**7. Conditions particulières**

#Si locataire : Les parties reconnaissent que le droit de préférence éventuel du locataire n'a pas encore été purgé. En cas d'exercice de ce droit, la présente vente sera caduque de plein droit, sans indemnité. L'acquéreur renonce à tout recours contre le vendeur à ce titre, sauf dol.

Le .....

Signature + « Lu et approuvé » (+ copie de la carte d'identité)