ACCORD IMMO

Federia

AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE : PASTEGER Emeline N° IPI : 519.725

BUREAU : ACCORD IMMOBILIERE SRL - ADRESSE : Grand Route 63/00A à 4367 Crisnée

ORGANISME DE CAUTIONNEMENT DES TIERS : Axa Belgium

OFFRE D'ACHAT

DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les données personnelles confiées dans la présente offre le sont dans le respect du R.G.P.D et des obligations liées à la prévention du blanchiment. Les données communiquées le sont dans l'unique finalité de présenter une proposition complète au vendeur afin qu'il puisse apprécier votre offre. En cas d'acceptation, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la vente (certificateur PEB, Notaire(s) ,…). Toutes les informations utiles sur la conservation, le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées à l'adresse suivante : www.accordimmo.be ou obtenues sur simple demande en format papier. Dans l'éventualité où ladite offre ne serait pas retenue par le propriétaire, les informations transmises ne seront pas utilisées ultérieurement et l'offre sera détruite.

ATTENTION

Pour que votre d'achat soit recevable, et transmise au vendeur, il faut impérativement
1/. Joindre une **copie de vos pièces d'identité**
2/. Apposer votre **signature** sur la dernière page et **parapher chaque page**
3/. Si l'offre est formulée au nom d'une personne morale : joindre également les **statuts** de la société, un **extrait récent de la BCE** et les **informations relatives aux bénéficiaires effectifs (UBO),** ainsi qu'une copie de la pièce d'identité du représentant signataire.

À défaut de ces documents, l'offre NE pourra PAS être présentée au vendeur!

INFORMATIONS IMPORTANTES

Cher client, voici quelques informations dont il est utile de prendre connaissance, avant de compléter votre offre.

Quelle est la portée de votre engagement ? L'offre que vous allez formuler vous engagera dès le moment où **elle parviendra à l'agence** même si le vendeur n'en a pas encore pris connaissance.

Pendant combien de temps serez-vous engagé par votre offre ? Vous serez engagé jusqu'à ce que le délai d'acceptation (voir l'article 5) soit expiré. En cas d'acceptation de l'offre par le vendeur, la vente sera, en théorie, définitive. Il ne sera plus possible de négocier de nouvelles conditions de vente. Sauf nouvel accord entre les deux parties, il ne sera plus possible de faire marche arrière.

Une offre est au prix affiché, oblige-t-elle le vendeur à vous vendre son bien ? La réponse est NON. L'annonce présentée par l'agence immobilière n'est **qu'une information sur la mise en vente du bien**. Elle constitue un appel « **à obtenir des offres d'achat** » ! Le vendeur conserve donc sa liberté d'accepter ou de refuser de vendre.

Une dernière précision… Seul le propriétaire vendeur peut accepter ou refuser votre offre !

L'agence Accord Immo et ses collaborateurs se tiennent à votre disposition pour vous fournir tous les renseignements utiles concernant le bien.

1. DESIGNATION DES PARTIES.

Le(s) soussigné(e)(s) :

Monsieur et/ou Madame : ……..

Lieu et date de naissance : ……

Situation matrimoniale et régime : ……..……..

La personne morale : …… valablement représentée par…….

Domicilie ou siège social : ……..……..

N° de téléphone/gsm/E-mail : ……..……

Assujetti TVA (si oui, indiquer le numéro de TVA) : ……..

Notaire choisi en cas de vente : ……

Dans l'hypothèse où l'offrant est marié sous un régime de communauté, il déclare qu'il est marié sous un régime de communauté et :

- *Soit produit, ci-joint, l'accord de son conjoint d'acquérir le bien objet de la présente au prix mentionné ci-dessous.*
- *Soit se porte fort de la ratification de la présente par son conjoint, et s'engage à en transmettre la preuve à l'agent immobilier ou au Propriétaire dans les …….. jours à dater de ce jour, soit encore déclare agir dans le cadre de la gestion exclusive de son patrimoine propre.*

Déclaration relative aux Personnes Politiquement Exposées (PPE)

Dans le cadre de la législation relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, l'offrant déclare :

☐ ne pas être une Personne Politiquement Exposée (PPE)
☐ être une Personne Politiquement Exposée (PPE)

*Est considérée comme **Personne Politiquement Exposée (PPE)** toute personne physique qui occupe ou a occupé, au cours des douze derniers mois, une fonction publique importante (notamment chef d'État ou de gouvernement, ministre, parlementaire, magistrat d'une juridiction suprême, membre d'une cour des comptes, dirigeant d'une banque centrale, ambassadeur, officier supérieur des forces armées ou dirigeant d'une entreprise publique), ainsi que les membres de leur famille proche ou les personnes qui leur sont étroitement associées.*

L'offrant s'engage à **informer l'agent immobilier de toute modification de sa situation** au regard de cette déclaration.

Les personnes ci-dessus désignées, tenues solidairement et indivisiblement, sont ci-après dénommées « l'offrant »

2. DESIGNATION DU BIEN.

L'Offrant déclare prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable de se porter offrant du bien immeuble suivant :

Dans un ensemble immobilier, composé d'une maison d'habitation avec dépendances, sise rue Martin Daenen 1, cadastrée section A, numéro 0205PP0000, d'une superficie de trois cent nonante-quatre (394) mètres carrés, avec jardin sis en lieudit « Fize-le-Marsal », cadastré en nature « verger à hautes tiges », section A, numéro 0205XP0000, d'une superficie de trois mille soixante-trois (3.063) mètres carrés.

Cet ensemble est actuellement cadastré comme suit : 64414 CRISNEE 4 DIV/FIZE-LE-MARSAL/

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - FIZE LE MARSAL		A	0205XP0000	VERGER H.T	3063.0	---	---	1F	24
2 - Rue Martin Daenen 1		A	0205PP0000	MAISON	394.0	---	1934	2F	456

Les parcelles cadastrées A205p (sur laquelle sont édifiées la maison d'habitation et la grange) et A205x (verger) font l'objet d'une division parcellaire (vente morcelée) en plusieurs lots.

L'offrant se porte acquéreur du lot 2, comprenant une grange, actuellement bâtie sur la parcelle A205p, avec un jardin attenant situé sur cette même parcelle, complétés d'une partie de la parcelle A205x, pour une contenance approximative totale de +/- 635 m², tel que ce bien est plus amplement dessiné sous liseré orange dans le plan ci-dessous, contenance indiquée à titre purement indicatif et sans valeur contractuelle. La vente est conclue en bloc et non à la mesure ; la contenance exacte du lot 2 sera déterminée conformément au point c) (Contenance de la parcelle – bornage – cadastre) ci-dessous.



à propos duquel, l'offrant déclare et confirme avoir reçu toutes les informations administratives et tous les documents utiles.

Le bien lui a été présenté par l'agence immobilière ACCORD IMMOBILIERE srl , dans l'état où il se trouve, sans garantie de contenance ni de vices cachés, libre et quitte à l'acte authentique de tous empêchements, charges et privilèges quelconques.

Il est précisé que le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'offrant a pu lui-même constater. L'offrant sera pareillement sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, ceux notamment relatifs à l'état ou la vétusté du bâtiment ou à la nature et la qualité du sol et du sous-sol, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un renversement de la charge de la preuve incombant à l'offrant contre le vendeur, ce dernier déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérule.

L'offrant se déclare parfaitement informé par le vendeur qu'au vu de l'âge de la construction, le bien objet des présentes est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante. Il se déclare parfaitement informé que des mesures spécifiques doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

3. PRIX.

Le prix de vente de départ est fixé en **« faire offre à partir de » 119.000 €** (cent dix-neuf mille euros).

N.B. : Le propriétaire, vendeur du bien, dispose de la faculté, de manière totalement libre et autonome, de vendre ou de ne pas vendre. S'il décide de vendre, il n'est nullement tenu de retenir l'offre la plus élevée. Le propriétaire choisit celle qui lui convient le mieux au regard de ses propres critères (montant de l'offre, conditions suspensives, délai de signature, etc).

L'offrant se porte offrant du bien au prix principal de : …… € (..... euros) payable à la signature de l'acte authentique, tous frais, droits quelconques et honoraires notariaux non compris, sous déduction des acomptes ou garanties éventuellement versés entre-temps.

4. PAIEMENT.

Le prix sera payable comme suit :

- Une garantie d'un montant équivalent à 5 % du prix de vente, soit …… € (…… euros), sera versée par l'offrant dans les 48 heures de la signature du compromis de vente.

  L'offrant s'engage à payer cette somme **par virement sur le compte TIERS de l'agence immobilière n°BE77 0020 0700 2142.**

  Cette somme proviendra du compte bancaire BE…….. au nom de …… L'offrant certifie être titulaire de ce compte bancaire ou être autorisé à utiliser les fonds qui y sont déposés.

  Remarque : si cette somme provient d'un compte bancaire étranger, celle-ci devra être versée par virement sur le compte bancaire du notaire mentionné à l'article 1. Elle restera consignée selon les mêmes modalités évoquées ci-dessous.

  Cette somme restera consignée et conservée au nom de l'offrant par l'agent immobilier intervenant dans la présente opération jusqu'à la fixation de la date de la passation de l'acte notarié. **À cette occasion, l'agent immobilier transférera au notaire instrumentant le solde de l'acompte**, après déduction de la commission éventuellement due, ainsi que les intérêts éventuellement produits.

  Cette somme vaut comme **garantie** pour la bonne exécution des engagements de l'offrant. Cette somme pourra être imputée sur le prix et vaut donc aussi comme acompte de la part de l'offrant, le cas échéant, au moment où l'acte authentique établissant la vente est passé. Si les éventuelles conditions suspensives contenues dans la présente offre ne sont pas réalisées à temps, la somme est alors remboursée à l'offrant.

- **Le solde du prix d'achat**, soit un montant équivalent à ……€ (…… euros) sera payable **au plus tard lors de la passation de l'acte authentique**.

  L'offrant déclare que ce montant sera payé au moyen d'un crédit hypothécaire et/ou par des fonds propres provenant du compte bancaire précité.

La présente offre engage par ailleurs l'Offrant, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer un compromis de vente au plus tard dans les 2 semaines de l'envoi de l'acceptation éventuelle de la présente offre par le propriétaire.

L'offrant reconnaît expressément que, en cas d'acceptation de la présente offre par le propriétaire dans le délai prévu, la vente est réputée parfaite entre les parties. La signature du compromis de vente constitue dès lors la formalisation écrite de la vente intervenue entre les parties. En conséquence, le refus de signer le compromis de vente ou l'absence de comparution de l'offrant à cette signature sans motif légitime sera considéré comme une inexécution contractuelle, ouvrant le droit pour le vendeur de solliciter soit l'exécution forcée de la vente, soit l'application de l'indemnité forfaitaire prévue en cas d'inexécution.

L'acte authentique devra être passé au plus tard dans les 4 mois à dater soit de la signature du compromis de vente, soit de la levée de la/des condition(s) suspensive(s).

5. ORIGINE DES FONDS – GARANTIE – DEFAUT DE VERSEMENT

La communication du numéro de compte bancaire de l'offrant est requise afin de permettre à l'agent immobilier de satisfaire aux obligations légales qui lui incombent en matière de **prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme**, ainsi que de vérifier l'origine des fonds destinés à l'acquisition du bien. Ces informations sont traitées de manière strictement confidentielle et uniquement dans le cadre de la présente opération immobilière.

Le versement de la garantie mentionnée ci-dessus constitue **une obligation essentielle de l'offrant**. À défaut de paiement de cette somme dans le délai prévu, le vendeur pourra considérer que l'offrant **n'exécute pas ses engagements contractuels** et pourra, à son choix, soit poursuivre **l'exécution forcée de la vente**, soit solliciter **l'application de l'indemnité forfaitaire prévue en cas d'inexécution**.

6. DUREE DE L'OFFRE.

L'offrant reconnaît avoir pris connaissance de la portée juridique de la présente offre et déclare agir en parfaite connaissance de cause.

La présente offre est valable durant 7 jours calendrier et ne peut être retirée ou modifiée unilatéralement. Au-delà de cette date, l'offre aura définitivement expiré. Le Propriétaire devra donc notifier son acceptation à l'Offrant au plus tard à cette échéance, à défaut de quoi l'Offrant recouvrera son entière liberté.

L'attention des parties est attirée sur le fait qu'en cas d'acceptation de la présente offre par le Propriétaire, la vente est parfaite et définitive, sauf stipulation d'une/de condition(s) suspensive(s), auquel cas la vente ne sera parfaite qu'à la levée de la dite/des dites condition(s).

Partant, si, la vente étant parfaite, l'une des parties venait à ne pas exécuter ponctuellement ses engagements, l'autre peut lui envoyer une mise en demeure.

Si l'obligation n'a pas été exécutée dans les 15 jours, celui-ci peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente est nulle** sans intervention préalable du juge.

Dans ce cas, le signataire qui ne respecte pas ses obligations doit payer à l'autre signataire une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente.

7. CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN CREDIT HYPOTHECAIRE.

L'Offrant déclare que la présente offre **(à cocher et biffer la mention inutile)**

- **n'est pas faite** sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire
- **est faite** sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire d'un montant de ..... € (..... euros) dans les 4 semaines à dater de la signature du compromis de vente. En ce cas, l'Offrant s'oblige à faire tout ce qui est en son pouvoir pour effectuer toutes les démarches nécessaires auprès de plusieurs organismes financiers afin d'obtenir le crédit sollicité. Si le financement est accordé dans le délai fixé, l'offrant doit en informer son notaire et l'agence immobilière par mail dans le même délai. Si l'offrant ne fournit pas cette information, le vendeur peut informer l'offrant par mail que la vente doit être considérée comme nulle. Tant que le vendeur n'envoie pas ce mail, le délai de la condition suspensive est prolongé.
  Le mandat du géomètre-expert pour les opérations de division visées au point d) ci-dessous ne sera confié qu'une fois la présente condition suspensive d'obtention du crédit hypothécaire levée.

8. AUTRES CONDITIONS.

a) Informations sur la situation urbanistique

Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'offrant sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, l'offrant a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de ce compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.
(Sources d'informations, administration communale, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, etc.)

L'offrant est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Demande de renseignements urbanistiques.

L'offrant demande à l'agent immobilier de préparer le compromis sans attendre d'être en possession d'un écrit de l'administration communale reprenant les renseignements urbanistiques.

b) Occupation – Jouissance

Le bien vendu est libre de toute occupation. L'offrant en aura la pleine et entière jouissance à compter de la signature de l'acte authentique, sous réserve du droit de passage temporaire visé au point d) (Citerne à mazout) ci-dessous.

c) Contenance de la parcelle – bornage – cadastre

Les parcelles cadastrées A205x et A205p, dont le bien objet de la présente offre fait partie, feront l'objet d'une division en plusieurs lots. Le bien offert en vente (lot 2) sera constitué de la grange, actuellement bâtie sur la parcelle A205p, ainsi que d'un jardin attenant situé sur cette même parcelle, complétés d'une partie de la parcelle A205x, telle que délimitée sur le plan de division qui reste à établir par le géomètre-expert. Le lot 1 (maison d'habitation), également issu de ces parcelles, est vendu séparément. Le solde des parcelles A205x et A205p ne fait pas partie de la présente offre et fait l'objet de lots distincts, conservés par le vendeur ou vendus séparément.
Cette division ne requiert pas de permis d'urbanisation mais fera l'objet d'une notification préalable à la commune (et, le cas échéant, au fonctionnaire délégué).

En vue de cette notification, les parties précisent les destinations suivantes :

- pour le lot 1, vendu séparément : maison d'habitation ;
- **pour le bien offert en vente (lot 2) : grange, avec jardin ;**
- pour le solde de la parcelle A205X, vendu séparément : terrain.

Cette notification sera introduite par le notaire, conformément à l'article D.IV.102 du CoDT, une fois la condition suspensive d'obtention du crédit hypothécaire levée, le cas échéant, et le plan de division du lot 2, établi par le géomètre-expert Monsieur André du Bureau d'Expertise André, validé par les parties.

L'offrant reconnaît avoir reçu et pris connaissance du devis établi par le géomètre-expert pour les opérations de division, de bornage et de mesurage, et déclare ne pas requérir de précision ou de ventilation supplémentaire de ce devis.

Les frais de ces opérations (notification, bornage, mesurage) sont répartis entre les parties au prorata de la contenance de leur lot respectif, telle qu'elle résulte du plan de division établi par le géomètre-expert.

Attention : certaines intercommunales de distribution d'eau, de gaz et d'électricité (...) imposent une participation à l'infrastructure réseau même lorsque l'infrastructure est existante. Le vendeur et l'acquéreur conviennent que si de tels frais étaient réclamés, ces frais seraient supportés :

- par l'acquéreur, en ce qui concerne le lot 2 acheté (issu des parcelles A205x et A205p) ;
- par le propriétaire du lot 1, ou par tout acquéreur ultérieur de celui-ci, pour ce qui le concerne ;
- par le vendeur, ou par tout acquéreur ultérieur, pour le solde de la parcelle A205X, selon le cas.

Les parties reconnaissent que la superficie mentionnée dans la présente offre n'est donnée qu'à titre estimatif et que la contenance définitive résultera du plan de mesurage et de bornage dressé par le géomètre-expert, ainsi que de l'attribution de la nouvelle désignation cadastrale par l'administration compétente.

La présente offre, et le compromis de vente qui en résultera en cas d'acceptation, sont faits sous la condition suspensive de l'absence, dans le cadre de la notification de division visée ci-dessus, d'un avis défavorable ou conditionnel émis par la commune ou le fonctionnaire délégué, pour autant que cet avis soit communiqué au notaire avant la signature de l'acte authentique.

Cette condition est stipulée dans le seul intérêt de la partie concernée par la destination visée par l'avis défavorable ou conditionnel. Seule cette partie peut s'en prévaloir et en demander l'application.

d) <u>Citerne à mazout</u>

Les parties reconnaissent qu'une citerne à mazout, alimentant le système de chauffage de la maison d'habitation (lot 1, vendu séparément), est actuellement installée dans la grange (lot 2), objet de la présente offre.

Dans le cadre de la vente du lot 1, le vendeur a consenti à l'acquéreur de celui-ci un droit de passage occasionnel et temporaire dans la grange, à seule fin d'accéder à cette citerne et de l'utiliser pour le chauffage de la maison, pour une durée de six (6) mois à compter de la signature de l'acte authentique du lot 1. Ce droit de passage s'exerce moyennant un préavis raisonnable donné par l'acquéreur du lot 1 au propriétaire de la grange.

L'offrant reconnaît l'existence de ce droit de passage temporaire et s'engage à le respecter, pour la durée restant à courir à compter de la signature de l'acte authentique du lot 2, dans les mêmes conditions que celles fixées dans l'acte de vente du lot 1.

À l'expiration de ce délai de six (6) mois à compter de la signature de l'acte authentique du lot 1, l'acquéreur du lot 1 perdra définitivement tout droit d'accès et d'utilisation de la citerne, et l'offrant retrouvera la pleine et libre disposition de son bien à cet égard.

L'acquéreur du lot 1 demeure seul responsable de tout dommage, fuite, pollution ou contamination lié à l'usage de la citerne durant cette période, et s'est engagé, dans l'acte de vente du lot 1, à indemniser toute partie lésée de ce fait et à donner décharge à cet égard au vendeur, à l'offrant (en sa qualité d'acquéreur ultérieur de la grange) et à l'agence immobilière.

e) <u>Ouvertures en pignon</u>

Le pignon de la grange (lot 2), sis en limite du lot 1 (maison d'habitation), comporte des ouvertures. Les parties conviennent que ces ouvertures pourront être maintenues, à la condition que leur vitrage soit translucide et que les châssis soient fixes, de manière à constituer des jours de souffrance au sens des articles 676 et suivants du Code civil, et non des vues directes.

Cette condition s'applique à compter de la signature de l'acte authentique et perdure aussi longtemps que ces ouvertures subsistent, indépendamment de l'affectation du bâtiment (grange, dépendance, ou, le cas échéant, habitation). L'acquéreur du lot 2 s'engage à mettre ces ouvertures en conformité avec cette condition dans un délai maximal de vingt-quatre (24) mois à compter de la signature de l'acte authentique.

Toute transformation ultérieure du bâtiment, notamment en vue d'un usage d'habitation, qui impliquerait la création de nouvelles ouvertures ou la modification de celles existantes en pignon, restera soumise à cette même condition, sauf accord exprès et écrit du propriétaire du lot 1.

9. DOCUMENTS.

L'Offrant déclare avoir pris connaissance des documents suivants et d'en avoir reçu une copie par l'agent immobilier préalablement à la signature des présentes :

- le certificat PEB ;
- le plan cadastral du bien ;
- la facture du toit ;
- le devis pour le bornage ;
- le livret descriptif ;
- la DC à la carte ;

10. PREVENTION DU BLANCHIMENT DE CAPITAUX.

Les parties reconnaissent que l'agent immobilier intervenant dans la présente opération est soumis aux obligations prévues par la **loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme**.

Dans ce cadre, l'agent immobilier est tenu d'identifier les parties à l'opération et, le cas échéant, les bénéficiaires effectifs des personnes morales, ainsi que de vérifier certaines informations relatives à l'origine des fonds.

L'offrant s'engage à fournir à l'agent immobilier toute information ou document nécessaire à l'exécution de ces obligations légales.

L'offrant reconnaît que **l'offre ne pourra être présentée au vendeur tant que les obligations légales d'identification ne sont pas respectées**.

Les paiements relatifs à la présente vente devront être effectués conformément à la législation en vigueur et **ne pourront en aucun cas être réalisés en espèces**.

L'offrant reconnaît que l'agent immobilier peut être amené à demander des informations complémentaires afin de satisfaire à ses obligations légales.

11. COMMUNICATION ENTRE LES PARTIES

Les parties conviennent expressément que toute communication relative à la présente offre, et notamment sa transmission, son acceptation ou toute information utile relative à la présente opération, pourra valablement être effectuée par courrier électronique, message électronique ou tout autre moyen de communication écrit permettant d'en conserver une trace.

Les parties reconnaissent que ces communications électroniques ont la même valeur probante qu'un écrit signé et pourront être utilisées comme moyen de preuve dans leurs relations contractuelles.

Fait à …….. le ……..

Pour acceptation, (date + signature)

L'Offrant

Le Propriétaire vendeur.