ACCORD IMMO

Federia

AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE : JONKERS Virginie N° IPI : 505.144

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.

Agent immobilier courtier et régisseur agréé IPI n°505.144 - Accord Immobilière SRL - TVA BE1023.210.438
RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium SA - police n° 730.390.160 - RPM : Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège
Compte société : BE56 0020 0657 9988 - Compte tiers : BE77 0020 0700 2142

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 :

COMMUNE D'ENGIS, première division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « FAGNES III», sur et avec terrain sis Rue Des Fagnes, 2,

1. L'appartement « APPARTEMENT 5 », situé au niveau du premier étage et comprenant
   a) en propriété privative et exclusive :
   Un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre à coucher et une salle de douche avec un water-closet
   b) en copropriété et indivision forcée : mille six cent quatorze / dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 1.614/ 10.000ièmes.
   c) la jouissance privative et exclusive : de la terrasse extérieure accessible depuis le séjour. Le propriétaire du présent lot aura la jouissance aux conditions fixées par l'acte de base dont détails ci-dessous, cette jouissance étant un accessoire perpétuel du présent-lot.
   La superficie de l'appartement suivant plan est approximativement de 62,32 mètres carrés

2. La « CAVE 2 », située au niveau du sous-sol et comprenant :
   a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
   b) en copropriété et indivision forcée : quarante-cinq / dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 45/10.000ièmes.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base reçu par le Notaire Vincent BODSON en date du 30 août 2021.

A 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 IMMO sprl, 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 ou d'amiante.

3. PRIX.

L'offrant se porte acquéreur 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.

Agent immobilier courtier et régisseur agréé IPI n°505.144 - Accord Immobilière SRL - TVA BE1023.210.438
RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium SA - police n° 730.390.160 - RPM : Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège
Compte société : BE56 0020 0657 9988 - Compte tiers : BE77 0020 0700 2142

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 :

Agent immobilier courtier et régisseur agréé IPI n°505.144 - Accord Immobilière SRL - TVA BE1023.210.438
RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium SA - police n° 730.390.160 - RPM : Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège
Compte société : BE56 0020 0657 9988 - Compte tiers : BE77 0020 0700 2142

- 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'acquéreur doit en informer son notaire et l'agence immobilière par mail dans le même délai. Si l'acquéreur ne fournit pas cette information, le vendeur peut informer l'acquéreur 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.

8. AUTRES CONDITIONS.

a) Contrôle de l'installation électrique (Uniquement pour les biens d'habitation)

Dans le procès-verbal du 11/03/2021 (copie remise à l'acquéreur), l'organisme ELECTROTEST a constaté que l'installation électrique **est conforme**.

Le vendeur déclare qu'il n'a apporté aucune modification importante à l'installation depuis le contrôle.

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal ainsi que les schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

b) 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 déclare avoir reçu le courrier daté du 19.04.2021 de l'administration communale reprenant les renseignements urbanistiques préalablement à la signature de la présente offre.

c) Occupation – Jouissance

Le bien vendu est occupé par le vendeur et sera libre d'occupation le jour de l'acte. L'offrant aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle du bien.

---

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 et le PV du contrôle électrique
- la matrice cadastrale et le plan cadastral du bien ;
- l'acte de base et règlement de l'immeuble ;
- les renseignements légaux fournis par le syndic ;
- les renseignements urbanistiques daté du 19/04/2021 et les données cartographiques ;

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.