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 - À lire AVANT de remplir l'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 Immobilière 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 :

Références cadastrales :

73003 TONGEREN – BORGLOON 6 AFD/BERG/

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 - Maastrichtersteenweg 247		C	0410H2P0000	MAISON	845.0	---	1952	2F	466

Désignation selon titre de propriété :

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Maastrichtersteenweg numéro 247, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro 0410H2P0000, d'une superficie de huit ares quarante-cinq centiares (8 a 45 ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre cent soixante-six euros (466,00 EUR).

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'acquéreur a pu lui-même constater. L'acquéreur 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'acquéreur 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 » 349.000 € (trois cent soixante-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 (BIC GEBABEBB).**

  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'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 **04/08/2026** (copie remise à l'acquéreur), l'organisme **Certinergie** a constaté que l'installation électrique **n'est pas conforme**.

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'offrant l'original du procès-verbal et les schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).
Puisque l'installation n'est pas conforme, l'offrant aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

b) EPC (PEB)

Certificat EPC n° : **20260718-0003919332-RES-1** - date : **18/07/2026** - label : **C**

L'offrant reconnaît avoir reçu le certificat EPC et avoir été informé de sa portée. Lorsque le bien présente un label EPC E ou F au moment de l'acte authentique, l'acquéreur est tenu, sauf exception légale, d'atteindre au minimum le label D dans les six ans de l'acte et d'en apporter la preuve par un nouvel EPC. Si le certificat indique un label D ou meilleur, cette obligation spécifique de rénovation à l'acquisition ne s'applique pas sur cette base.

Obligation de rénovation : **non applicable**.

c) Amiante

Attestation amiante n° : **20260718-000030.000** - date : **18/07/2026** - conclusion : **Sûr du point de vue amiante (mais pas nécessairement exempt d'amiante)** (Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij))

L'offrant reconnaît avoir reçu l'attestation amiante et en accepter les constatations, recommandations et limites. L'inventaire standard est non destructif et ne garantit pas l'absence de matériaux amiantés cachés, enfermés ou non accessibles. Les travaux, manipulations, enlèvements et évacuations devront respecter la réglementation applicable.

d) Situation urbanistique - Région flamande

L'offrant reconnaît avoir reçu ou avoir eu accès, avant signature de la présente offre, au dossier de renseignements urbanistiques / Vastgoedinlichtingen voor overdracht daté du 30 juin 2026 et au dossier cartographique « DC à la carte - VLAFRA » daté du 8 juin 2026.

Les documents ont été mis à disposition par voie électronique et téléchargeables en ligne. L'offrant reconnaît avoir reçu un accès effectif, avoir pu les télécharger, les consulter et poser toute question utile. Une copie papier peut être demandée à l'agence.

Permis pour actes urbanistiques	Le dossier consulté ne reprend aucune donnée enregistrée relative à une autorisation urbanistique / omgevingsvergunning. Cette absence de donnée ne constitue pas, à elle seule, la preuve qu'aucun permis n'a jamais été délivré ni que toutes les constructions existantes sont autorisées.
Destination urbanistique la plus récente	Zone d'habitat à caractère rural (« woongebied met landelijk karakter »). Le bien est également concerné par le plan provincial d'exécution spatiale « KSG Tongeren » relatif à la délimitation du petit centre urbain structurant de Tongres.
Mesures de sécurisation ou de réparation	Aucune mesure n'a été trouvée dans la plateforme flamande de contrôle lors de la consultation, sous réserve de mesures ou procédures antérieures au 1er avril 2026 non encore reprises dans cette plateforme.
Droit de préemption	À compléter exactement selon le dossier VIP : NIET VAN TOEPASSING (pas d'application)
Permis de lotir / verkavelingsvergunning	Le dossier ne reprend aucune donnée enregistrée relative à un permis de lotir applicable. Cette formulation décrit le contenu du registre et ne constitue pas une garantie absolue d'inexistence.
Zone ouverte sensible à l'eau	À compléter exactement selon le dossier VIP : NIET VAN TOEPASSING (pas d'application)
Servitude légale d'utilité publique	Le dossier local consulté indique « non applicable », sans préjudice de servitudes privées, conventionnelles, apparentes ou non encore reprises dans les bases consultées.

Conformément à l'article 4.2.1 de la Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), certains actes et travaux ne peuvent être exécutés sans permis d'environnement ou autorisation préalable. L'existence d'informations urbanistiques ou d'un certificat ne dispense pas l'offrant de vérifier la faisabilité de son projet particulier auprès des autorités compétentes.

Les renseignements repris ci-dessus reproduisent ou synthétisent les données des sources administratives consultées. Ils ne valent pas garantie personnelle de l'agence ou du vendeur quant à

l'exhaustivité des bases de données publiques, à la conformité de tous les ouvrages existants ou à la possibilité de réaliser un projet futur.

e) Sensibilité aux inondations et ruissellement

Selon le rapport d'inondation disponible au 8 juin 2026 :
Score de la parcelle (P-score) : A - aucune inondation modélisée.
Score du bâtiment (G-score), bâtiment identifié sous le n° 17180826 : A - aucune inondation modélisée.

Les composantes pluviale, fluviale et côtière sont chacune renseignées en catégorie A dans le rapport consulté.

La cartographie signale néanmoins une zone d'écoulement des eaux de ruissellement (« afstromend water »). Cette donnée est portée expressément à la connaissance de l'offrant, qui est invité à en tenir compte dans tout projet d'aménagement, de drainage, de terrassement ou d'extension.

Selon le rapport officiel, le bien n'est pas situé dans une zone inondable délimitée ou une zone riveraine délimitée.

f) Sol, pollution et attestation OVAM

Attestation OVAM / bodemattest : date **: 19/06/2026** - référence : **20260424179**

Selon les informations communiquées : le terrain n'est pas repris dans le Grondeninformatieregister ; l'inventaire communal ne fournit pas d'indication selon laquelle il s'agirait d'un terrain à risque ; l'OVAM ne mentionne pas de pollution connue, d'avis d'utilisation ni de restriction d'utilisation pour ce terrain.

L'offrant est expressément informé qu'une attestation dite « blanche » ou l'absence d'inscription au registre ne garantit pas l'absence absolue de pollution ; elle signifie que l'OVAM ne dispose pas de données pertinentes enregistrées permettant de conclure autrement au jour de l'attestation.

Les règles relatives aux mouvements de terres et, notamment, à l'éventuelle nécessité d'un rapport technique restent applicables en fonction de la nature et du volume des travaux projetés.

g) Registre flamand des mesures

La consultation mentionne qu'aucune mesure n'a été trouvée sur la parcelle dans le Vlaams Handhavingsplatform. Il est toutefois indiqué que des mesures publiques de réparation ou de sécurisation antérieures au 1er avril 2026 peuvent, le cas échéant, demeurer applicables sans être reprises dans la plateforme. Cette limite est expressément portée à la connaissance de l'offrant.

h) Assainissement des eaux usées

Le dossier cartographique fait apparaître, selon les couches consultées, une affectation en « zone centrale » et en « zone collective à optimiser » (« collectief te optimaliseren buitengebied »). L'offrant reconnaît que ces données peuvent avoir une incidence sur les obligations de raccordement, d'évacuation ou de traitement des eaux usées et qu'il lui appartient de vérifier auprès de la commune et du gestionnaire compétent les obligations exactes applicables au bien et à son projet.

i) Voirie régionale et alignement

Le bien est bordé par la Maastrichtersteenweg, voirie régionale gérée par l'Agentschap Wegen en Verkeer, district Zuid-Limburg. Les données relatives à d'éventuels plans d'alignement régionaux n'étant pas nécessairement disponibles sous forme numérique, l'offrant est invité à solliciter un avis préalable de l'AWV pour tout projet susceptible d'affecter l'accès, l'alignement, la façade, le recul, la clôture ou le stationnement en bordure de voirie.

j) Occupation et jouissance

Le bien est occupé par le vendeur et sera libre de toute occupation au plus tard lors de la signature de l'acte authentique, sauf accord écrit contraire. La jouissance et les risques seront transférés à l'acquéreur lors de la remise des clés à l'acte authentique.

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 EPC (PEB) ;
- le plan cadastral ;
- le DC à la carte ;
- le livret de présentation du bien avec ses caractéristiques et ses mesures ;
- Factures rénovation ;
- l'OVAM (BDES) ;
- le registre des mesures ;
- les renseignements urbanistiques ;
- l'attestation de conformité électrique ;
- l'attestation amiante.

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.