OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT

L'(es) offrant(s) est/sont :

Noms, prénoms : …….
Adresse : ……
Email : ……..
Téléphone : …….

Ci-dessous appelé(s) « l'offrant ».

L'offrant fait offre d'achat irrévocable, au prix de …….. € (en chiffres)**,** …….. **euros** (en toutes lettres) **pour le bien suivant :**

Maison sise rue de Mons, 9 à 6140 Fontaine-l'Évêque

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

- **Validité de l'offre**

L'offre est valable jusqu'au …….. **inclus à** ……. **heure(s)**. Si l'offre n'a pas été acceptée dans ce délai par le vendeur, l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien.

- **Acceptation de l'offre**

La vente **sera conclue et définitive** dès que l'acceptation de cette offre aura été communiquée à l'offrant dans les conditions reprises ci-dessus aux points 1.

Si la vente est définitive et qu'un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre doit lui envoyer une mise en demeure dans laquelle il lui demande d'exécuter son obligation. Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire 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 a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :

- une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente **et**
- les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Attention : la résolution de la vente a des conséquences fiscales. Les signataires peuvent éviter ces conséquences s'ils mettent fin à la vente de commun accord en raison du non-respect par l'un d'eux, de ses obligations.
Dans ce cas, les signataires doivent présenter à l'enregistrement cet accord qui sera enregistré au droit fixe de 2 x 10 EUR.

- **Compromis de vente**

Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer un compromis de vente dans les **15 jours** de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par l'étude notariale pour des raisons administratives.

- **Garantie**

L'offrant versera, au plus tard au jour de la signature du compromis de vente, une garantie de …… € (10% du prix de vente).
Cette garantie restera consignée en l'étude du notaire qui recevra l'acte authentique de vente 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.

- **Les frais de la vente**

À la signature de l'acte, l'offrant paiera :

- les droits d'enregistrement ;
- les débours ;
- le forfait légal :
- les honoraires ;
- la TVA sur les débours, le forfait légal 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.

- **Condition suspensive**

#Choisir une option/cocher une case :

- **SOIT** Si l'offre est acceptée, le compromis de vente devra contenir une condition suspensive d'obtention d'un financement par l'offrant :

d'un montant de …….. € au taux normal du marché dans un délai de **30 jours** à partir de la signature du compromis de vente.

- **SOIT** Si l'offre est acceptée, le compromis de vente **ne devra pas** contenir de condition suspensive d'obtention d'un financement.

- **Transfert de propriété – Occupation et jouissance**

L'offrant deviendra propriétaire du bien le jour de la signature de l'acte.
Il est averti que le bien est libre d'occupation et vide de tout mobilier. L'offrant aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle du bien.

- **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**.

L'offrant n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices non-apparents, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

- 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 sauf si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique. Dans ce dernier cas, la garantie est donnée dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).

- Le bien est vendu **sans infraction urbanistique**.

- 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 vices non-apparents, ni de servitudes (le vendeur est invité à vérifier cette information dans son acte d'achat) ;
- d'infraction urbanistique ;
- de pollution incompatible avec l'usage actuel du bien.

- Clause d'affectation du bien et d'interdiction d'activités

- La présente offre est consentie et, en cas d'acceptation, la vente sera conclue sous la condition essentielle et déterminante que le bien soit affecté principalement à l'habitation.
- L'acquéreur s'interdit d'affecter ou de laisser affecter tout ou partie du bien, directement ou indirectement, à l'exploitation d'une activité Horeca ou assimilée, notamment un café, bar, restaurant, snack, friterie, sandwicherie, débit de boissons, salle de réception, dancing, discothèque, cercle privé, bar à chicha ou établissement proposant la consommation de chicha, narguilé ou produits similaires.
- Sont également interdites les activités commerciales, artisanales ou professionnelles susceptibles, par leur nature, leur fréquentation, leurs horaires, le bruit, les odeurs, les fumées ou les livraisons qu'elles génèrent, de porter atteinte au caractère résidentiel du bien ou à la tranquillité du voisinage.
- Cette interdiction s'applique que l'activité soit exercée par l'acquéreur lui-même ou par tout occupant, locataire, sous-locataire, exploitant ou tiers auquel il aurait accordé l'usage du bien.
- L'acquéreur s'engage à faire respecter cette obligation par tout occupant et à la reproduire intégralement dans tout contrat de location, toute convention d'occupation ainsi que dans tout acte ultérieur de vente, donation ou autre transmission du bien.
- La présente clause devra être reprise dans le compromis de vente et dans l'acte authentique. En cas de violation, le vendeur ou ses ayants droit pourront exiger la cessation immédiate de l'activité interdite, sans préjudice de leur droit de réclamer la réparation intégrale du dommage subi.

- **Documents transmis par le vendeur**

L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :
□ PEB
□ Renseignements urbanistiques
□ Attestation du sol
□ Cadastre (plan)

- **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)	SIGNATURE(S) DU VENDEUR (DES VENDEURS) POUR ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ACHAT ET POUR CONFIRMATION DE SON CONTENU

Fait à …… le ……..	Fait à …….. le .....