

AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE : JONKERS Virginie N° IPI : 505.144
 BUREAU : ACCORD IMMO sprl
 ADRESSE : Grand Route 63/00A à 4367 Crisnée
 ORGANISME DE CAUTIONNEMENT DES TIERS : Axa Belgium

OFFRE D'ACHAT

PRELABLE : 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.

1. DESIGNATION DES PARTIES.

1/. **Monsieur et/ou Madame**
 [nom, prénom], domicilié(e) à
 [adresse], numéro de registre national + état civil

(Dans l'hypothèse où l'offrant est marié sous un régime de communauté)

L'Offrant déclare qu'il est marié sous un régime de communauté et :

- ☐ *Soit produit, ci-joint, l'accord de son conjoint d'acquiescer 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.)*

2/. **Monsieur et/ou Madame**
 [nom, prénom], domicilié(e) à
 [adresse], numéro de registre national + état civil

Les parties sont tenues solidairement et indivisiblement, dénommées ci-après: " l'offrant "

2. DESIGNATION DU BIEN.

L'Offrant déclare, par la présente, prendre l'engagement irrévocable, solidaire et indivisible, de se porter acquéreur du bien immobilier suivant :

- **Nature du bien : maison d'habitation**
- **Situation : Rue Sylvain Panis 73 à 4367 Crisnée**
- **Données cadastrales : Crisnée 1^{ère} division/ section A n°683 F 000**
- **Superficie : +/- 900 m²**

qui 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.

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 déductions des acomptes ou garanties éventuellement versés entre-temps.

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 mэрule ou d'amiante.

4. PAIEMENT.

Ce prix sera payable comme suit :

- un montant correspondant à € (..... euros – avec un minimum de 5.000 euros) sera versé dans les 8 jours de la signature du compromis de vente.

L'offreur s'engage à payer cet acompte **par virement sur le compte TIERS de l'agence immobilière n°BE36 0018 3460 7981**. Ce montant sera conservé par l'agent immobilier intervenu dans le présent accord au plus tard jusqu'à la fixation de la date de la passation de l'acte notarié, soit la date ultime à laquelle il transférera au notaire instrumentant le solde (après déduction de la commission) de l'acompte ainsi que les intérêts produits par celui-ci.

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

- le solde du prix d'achat, soit € (..... euros) est payable au plus tard lors de la passation de l'acte.

La présente engage par ailleurs l'Offrant, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer un compromis de vente au plus tard dans les 6 semaines de l'envoi de l'éventuelle acceptation de la

présente par le Propriétaire, et de passer l'acte authentique 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. DUREE DE L'OFFRE.

La présente offre est valable **durant 7 jours** et ne peut être retirée unilatéralement. Au-delà de cette date, l'offre sera définitivement expirée. Le Propriétaire devra donc notifier son acceptation à l'Offrant pour 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 contractuels, l'autre pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, soit considérer la vente comme résolue de plein droit. Dans les deux cas, la partie défaillante sera tenue de payer à son cocontractant, à titre d'indemnité, un montant fixé forfaitairement 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. Enfin, la partie défaillante sera tenue de rembourser à l'autre partie tous les frais exposés par elle.

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

L'Offrant déclare que la présente offre 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. A défaut, la vente sera considérée comme nulle.

7. AUTRES CONDITIONS.

1. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES.

INFORMATIONS SPÉCIALISÉES : MENTIONS ET DÉCLARATIONS IMPOSÉES PAR LE CODT (ART. D.IV.99 ET 100)

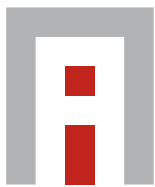
Voie d'accès à l'information

a) Généralité

Il est rappelé aux parties que le CODT organise des voies d'accès relatives aux informations prévues aux articles D.IV.99 et 100 du CODT

b) Application

Le service de l'urbanisme de la ville de Crisnée a été interrogée par l'agence immobilière en date du 01/07 dernier. Étant donné la rapidité avec laquelle la rencontre des volontés est intervenue, la ville n'a pas encore répondu. L'offrant accepte cette situation et 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.



accord immo



Pour autant, le vendeur déclare n'avoir à signaler aucun élément de nature à porter directement atteinte à la valorisation apparente de l'immeuble (situation existante) ou encore, à rendre impossible la poursuite du projet de l'acquéreur (situation future), explicité ci-avant et ce, indépendamment des autorisations administratives à solliciter et à propos desquelles le vendeur ne prend aucun engagement. A nouveau, sous le bénéfice de l'exactitude de cette dernière déclaration, l'offrant accepte cette situation pour conclure immédiatement le compromis de vente.

L'offrant déclare néanmoins avoir été informé par l'agence immobilière que la parcelle cadastrée 1ère division, section A n°683F (habitation rue Sylvain Panis n°73) est située en zone d'aléa d'inondation faible et présente un axe de ruissellement concentré moyen (voir courrier commune 07/11/2018).

2. OCCUPATION DU BIEN.

Le bien ne sera libre d'occupation que un mois après l'acte authentique. L'offrant déclare en avoir été informé par l'agence immobilière et accepte cette situation. Cette occupation se fera à titre gratuit.

3. DROITS D'ENREGISTREMENT.

La vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

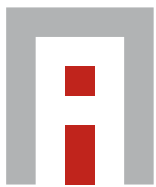
L'offrant déclare être informé des réglementations en vigueur et des conditions concernant la réduction des droits d'enregistrement (12,5% ou 6%).

Il a été indiqué à l'acheteur que, pour l'application de la réduction des droits d'enregistrement mentionnée à l'article 53.2 du code de l'enregistrement, le notaire instrumentant doit adresser une demande spéciale au cadastre, par laquelle cette dernière institution a la possibilité de revoir le revenu cadastral actuel et de l'actualiser, ce qui augmentera éventuellement le montant de celui-ci au-delà du maximum autorisé. **Cette adaptation ne pourra en aucun cas donner lieu à la résiliation du présent compromis, ni au non-respect du délai de la passation de l'acte.**

8. 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 :

- certificat PEB ;
- certificat de contrôle de l'installation électrique ;
- courrier de la commune daté du 07/11/2018 ;
- attestation sol conforme (BDES) ;
- copie des plans de la maison ;
- copie du plan et permis de lotissement ;
- copie de la facture d'égouttage ;
- copie du cahier des charges.



9. BLANCHIMENT D'ARGENT.

Les parties sont soumises à la loi du 11 janvier 1993 relative à la lutte contre le blanchiment d'argent, laquelle instaure en son article 20 l'obligation suivante : le prix de vente d'un bien immobilier peut uniquement être acquitté par le biais d'un virement ou d'un chèque.

Fait à le

Pour acceptation, (date + signature)

L'Offrant

Le Propriétaire