

AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE : JONKERS Virginie N° IPI : 505.144
BUREAU : ACCORD IMMO 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**

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.

Grand Route 63a/006, 4367 CRISNÉE - G: +32 (0)484 384 200 - info@accordimmo.be - www.accordimmo.be

1. DESIGNATION DES PARTIES.

Le(s) soussigné(e)(s) :

Monsieur et/ou Madame :

La personne morale valablement représentée par.....

Domicilié(e)(s) ou siège social

N° de téléphone/gsm/E-mail.....

Situation matrimoniale et régime

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'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.

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

2. DESIGNATION DU BIEN.

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

- Nature du bien :

- L'APPARTEMENT DUPLEX 16, situé aux quatrième et cinquième étages, comprenant :

A. En propriété privative et exclusive :

Au quatrième étage :

Un hall d'entrée, un dégagement, la chambre 1 donnant sur terrasse, la chambre 2 donnant sur terrasse, une salle de bains, un water-closet séparé, un local buanderie et l'escalier menant au cinquième étage ;

Au cinquième étage :

L'escalier venant du quatrième étage, un séjour donnant sur terrasse et une cuisine ouverte.

B. En copropriété et indivision forcée :

Sept cent un/dix millièmes (701/10.000èmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

- L'EMPLACEMENT DE PARKING numéro quatorze (14), situé au sous-sol, comprenant :

A. En propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit délimité par ses marques au sol,

B. En copropriété et indivision forcée :

Onze/millièmes (11/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain sous le CI au plan joint à l'acte de base dont question ci-après.

- Situation :
 - **L'APPARTEMENT DUPLEX 16** : Rue des Ixellois n°7 bt 43 à 4000 LIEGE
 - **L'EMPLACEMENT DE PARKING numéro quatorze (14)**, situé au sous-sol de la Rue des Guillemins n°16 à 4000 LIEGE
- Données cadastrales :
 - **L'APPARTEMENT DUPLEX 16** : VILLE DE LIEGE 5ème DIV (BLOC.B-A4.5/16/) - Section : B - Numéro 314 B6 P0038 ENTITÉ PRIV.#
 - **L'EMPLACEMENT DE PARKING numéro quatorze (14)**, : VILLE DE LIEGE 5ème DIV (BLOC.C-E.SS/14), Section : B - Numéro 314 B6 P0055 ENTITÉ PRIV.#
- Revenu cadastral :
 - **L'APPARTEMENT DUPLEX 16** : 1000€ non indexé.
 - **L'EMPLACEMENT DE PARKING numéro quatorze (14)** : 123€ non indexé.
- Certificat PEB : 20200520016249
- (REGION WALLONNE) Attestation sol (couleur) : Bleu lavande : Parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) (cfr extrait BDES)

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 monsieur Frédéric BAYARD, agent immobilier stagiaire agréée I.P.I. numéro 513.617 de 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'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.

3. PRIX.

Le prix de vente de départ est fixé à 289.000€ (deux cent quatre-vingt-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 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 :

- un montant équivalent à 5% du prix de vente sera versé 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°BE36 0018 3460 7981.**

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 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

Grand Route 63a/006, 4367 CRISNÉE - G: +32 (0)484 384 200 - info@accordimmo.be - www.accordimmo.be

laquelle il transfèrera au notaire instrumentant le solde de l'acompte après déduction de la commission 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, le cas échéant, 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 3 semaines de l'envoi de l'éventuelle acceptation de la présente par le Propriétaire, et à 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 10 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.

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.

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.

7. AUTRES CONDITIONS.

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

Dans le procès-verbal du 24/09/2007 (copie remise à l'offrant), la société VINCOTTE a constaté que [l'installation électrique est conforme](#).

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'offrant l'original du procès-verbal avec les plans ainsi que les schémas [unifilaire](#) et de [position](#).

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 [péréemption 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 de l'administration communale de la Ville de Liège (daté du 15/12/2022) des renseignements urbanistiques pour le Duplex & le Parking préalablement à la signature de la présente offre.

c) Occupation – Jouissance

Le bien vendu est occupé par un locataire.

À la signature de l'acte, l'offrant aura la [jouissance](#) du bien vendu par la perception des loyers. L'offrant a reçu avant la signature de ce compromis un exemplaire du contrat de bail. L'offrant sera tenu de respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

État des lieux – Garantie locative

Le vendeur déclare :

- qu'il y a un [état des lieux](#) d'entrée : OUI
- qu'il y a une [garantie locative](#) : OUI (1540€ auprès de Belfius)

Au plus tard à la signature de l'acte, le vendeur s'engage à remettre à l'offrant :

- le contrat de bail enregistré en original ;
- l'état des lieux détaillé ;
- et les documents relatifs à la [garantie locative](#).

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux :

- soit pour lesquels le locataire pourrait réclamer une indemnité ;
- soit que le locataire pourrait enlever à la fin du bail.

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 PEB partiel
- Matrice cadastrale – Duplex & parking ;
- Plan cadastral – Duplex & Parking ;
- BDES – Duplex & Parking ;
- Contrôle électrique ;



accord immo



- Bail ;
- Preuve de l'enregistrement du bail ;
- Documents Syndic Duplex (Bilan 31/12/2021, décompte 1 & 2, PV AG 2022-2021-2021-2019, Courrier de réponse Syndic) ;
- Documents Syndic Parking (Bilan 31/12/2021, décompte 1 & 2, PV AG 2022-2021-2019, Courrier de réponse Syndic);
- DIU – cahier des charges ;
- Renseignements urbanistiques – Duplex & Parking.

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 vendeur.