

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

N° IPI : 505.144

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.

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...

L'agence Accord Immo et ses collaborateurs se tiennent à votre disposition pour vous fournir tous les renseignements utiles sur l'immeuble proposé. Seul le propriétaire vendeur peut accepter ou refuser votre offre !

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'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.*

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 acquéreur du bien immeuble suivant :

- Nature du bien : Une maison d'habitation sur et avec terrain
- Situation : Avenue du Petit Bourgogne n°48 à 4000 Liège
- Données cadastrales : Ville de Liège 27^{ème} DIV / OUGREE 1^{ère} DIV / Section A Numéro 0486 Z 3 P0000
- Revenu cadastral : 332 € non indexé
- Certificat PEB : 20220518030836
- Attestation sol (couleur) : zone grise non soumise à des obligations découlant du décret sol

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 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.

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 de 5.000 € (cinq mille euros) sera versé dans les 48 heures 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 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 6 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 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.

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'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.

7. AUTRES CONDITIONS.

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

Dans le procès-verbal du 08/08/2011 (copie remise à l'acquéreur), la société VINCOTTE a constaté que [l'installation électrique est conforme](#).

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

b) Réduction des droits d'enregistrement – condition suspensive (Uniquement pour les biens d'habitation)

Plus d'infos : [https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/acheter-vendre/droits-enregistrement/wallonie - q9](https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/acheter-vendre/droits-enregistrement/wallonie-q9)

L'application du tarif réduit des [droits d'enregistrement](#) (à cocher par l'Offrant)

- est considérée comme essentielle par l'acquéreur, il en fait dépendre son engagement.
- n'est pas une condition essentielle de la vente.

c) 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.

Le bien se situe dans le lieu-dit « Parc Privé de Cointe ». A cet égard, l'offrant reconnaît avoir reçu copie du cahier des charges et du règlement de l'Association des Propriétaires du Parc de Cointe. Il devra se soumettre aux obligations décrites dans lesdits documents. L'offrant reconnaît avoir été parfaitement informé par l'agent immobilier sur le coût de 40 € par trimestre lié à la participation des frais de gestion du « Parc Privé de Cointe ».

Demande de renseignements urbanistiques.

L'offrant déclare avoir reçu, en date du 23/05/2022, le courrier de l'administration communale de la Ville de Liège des renseignements urbanistiques préalablement à la signature de la présente offre.

d) Occupation du bien.

L'offrant est informé que le bien est actuellement occupé par un tiers, moyennant un bail de résidence principale de courte durée, prenant cours le 01/01/2022 et terminant le 31/12/2022, avec état des lieux d'entrée, mais sans dépôt de garantie locative.

Bailleur et locataire ont, d'un commun accord, décidé de résilier le bail. Le locataire s'est engagé à quitter les lieux en date du 31/07/2022. (cfr courrier : « Résiliation du contrat de bail de commun accord suite à la mise vente de la maison » du 15/05/2022)

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

Dans l'hypothèse où, le locataire actuel ne respecterait pas ses engagements et n'aurait pas libéré les lieux pour le jour de la passation des actes, l'offrant est informé du fait qu'il serait tenu de respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin (plus d'informations [ici](#)).

L'offrant, parfaitement informé sur la situation de l'occupation du bien, déclare en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur, ni contre l'agent immobilier.

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 ;
- plan cadastral ;
- contrôle électrique + schémas ;
- Association des Propriétaires du Parc de Cointe - Cahier des charges ;
- Association des Propriétaires du Parc de Cointe - Règlement AG2022 ;
- BDES ;
- Les plans (à titre informatif et non contractuel) ;
- Bail et état des lieux (sur demande) ;
- Courrier : « Résiliation du contrat de bail de commun accord suite à la mise vente de la maison » (sur demande).

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.