

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](http://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](mailto:info@accordimmo.be) - [www.accordimmo.be](http://www.accordimmo.be)

## 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 .....

Domicile 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'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 :**

- Selon titre de propriété dressé par les Notaires Me GARSOU & Me JACQUES en date du 1er février 2013 :

*« Une maison de commerce et d'habitation avec dépendances sise Rue Saint-Nicolas, n°s 1/3 et 3 cadastrée sous section D, numéro 265/W3, pour une contenance de un are (1 are), et un revenu cadastral de huit cent trente-cinq euros (835,00 €).*

*Une maison de rapport sis(e) Rue Saint-Nicolas, 5, toujours cadastrée suivant son ancienne affectation de « restaurant » sous section D, numéro 265/D/4, pour une contenance de un are quarante-sept centiares (1 are 47 centiares), et un revenu cadastral de mille trente-six euros (1.036,00 €).*

*Ces deux biens formant un ensemble composé d'un rez-de-chaussée commercial, de quatre studios et de deux appartements ».*

- Selon les informations recueillies auprès de Monsieur Cédric FRANSEN, Inspecteur des bâtisses Rive Gauche pour le compte de la Ville de Liège en date du 18 août 2023 :

*« L'ensemble immobilier est composé :*

- ✓ *d'un rez-de-chaussée commercial (actuellement repris au cadastre comme « ruine ») situé au numéro 1 de la rue Saint-Nicolas ;*
- ✓ *d'une habitation unifamiliale type « duplex » situé au numéro 3 de la même rue (actuellement repris au cadastre comme « ruine ») ;*
- ✓ *d'une maison unifamiliale à réhabiliter située au numéro 5 de la précitée rue (actuellement repris au cadastre comme « ruine »).*

**La présente vente est commercialisée sous les informations reçues par les informations recueillies par la Ville de Liège en la personne de Monsieur FRANSEN.**

## Résultat des données cadastrales

### Identification et droits du propriétaire(s)

PROPRIÉTAIRE

DROIT

### Informations cadastrales / patrimoniales

62815 LIEGE 15 DIV R ST-NICOLAS 1/3 État: Cadastéré Année de l'achèvement de la construction: de 1875 jusqu'à 1899

| SECTION<br>NUMÉRO<br>DE LA<br>PARCELLE | PARTITION | NATURE<br>DÉTAILS | SITUATION               | SURFACE<br>TAXABLE | P/W | CLASSIFICATION<br>RC/HA | CODE<br>RC | RC | FIN<br>DISPENSE |
|----------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------------|--------------------|-----|-------------------------|------------|----|-----------------|
| D265/00W3                              | P0000     | RUINES            | R ST-<br>NICOLAS<br>1/3 | 1a 0ca             |     |                         | 2F         | 1€ |                 |

## Résultat des données cadastrales

### Identification et droits du propriétaire(s)

PROPRIÉTAIRE

DROIT

### Informations cadastrales / patrimoniales

62815 LIEGE 15 DIV R ST-NICOLAS 5 État: Cadastéré Année de l'achèvement de la construction: de 1850 jusqu'à 1874

| SECTION<br>NUMÉRO<br>DE LA<br>PARCELLE | PARTITION | NATURE<br>DÉTAILS | SITUATION          | SURFACE<br>TAXABLE | P/W | CLASSIFICATION<br>RC/HA | CODE<br>RC | RC | FIN<br>DISPENSE |
|----------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|--------------------|-----|-------------------------|------------|----|-----------------|
| D265/00D4                              | P0000     | RUINES            | R ST-<br>NICOLAS 5 | 1a 47ca            |     |                         | 2F         | 1€ |                 |

- Certificat PEB : 20230621018790 – 20230621019382 – 20230623010837 – 20230623010967 – 20230623010761
- **Attestation sol** : zone grise non soumise à des obligations découlant du décret sol.

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 titulaire agréé 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'offrant a pu lui-même constater. L'offrant 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'offrant 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 215.000€ (deux cent quinze 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 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 4 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'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 les procès-verbaux du 27 août 2019 et du 20 décembre 2013 (copie remise à l'offrant), les sociétés PROCONTROLE et VINCOTTE asbl ont constaté que [les installations électriques sont conformes](#).

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](#).

L'offrant est informé que la Ville de Liège pourrait demander diverses modifications des installations électriques pour être en conformité par rapport à la nature du bien comme mentionné au point 2 (cfr ci-dessus).

### 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.)



accord immo



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 des renseignements urbanistiques préalablement à la signature de la présente offre.

#### **c) Plan cadastral.**

L'offrant déclare avoir été parfaitement informé de la situation et acquérir le bien dans son état actuel, sans recours contre le vendeur.

#### **d) Occupation – Jouissance**

*Le bien vendu est libre.*

L'offrant aura la [jouissance](#) du bien vendu par la prise de possession réelle du bien.

### **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 :

- 5 certificats PEB ;
- plan cadastral ;
- matrices cadastrales ;
- renseignements urbanistiques ;
- 6 contrôles électriques.

### **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.