



## OFFRE FERME D'ACQUERIR UN BIEN IMMOBILIER

Madame :	Monsieur :
Domicile :	Domicile :
Téléphone :	Téléphone :
Etat civil :	Etat civil :
Lieu et date de naissance :	Lieu et date de naissance :
Mail :	Mail :
Assujetti à la TVA :	Assujetti à la TVA :
Déclaration de cohabitation légale :	Déclaration de cohabitation légale :
Notaire en cas de vente :	Notaire en cas de vente :

### **Ci-après dénommé(e) (s) « l'Offrant »,**

Déclare par la présente prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable, solidaire et indivisible, de se porter acquéreur(s) pour le bien immeuble suivant :

Commune : JURBISE	Code postal : 7050
Rue : Route d'Ath	Numéro : 229
Section cadastrale : B633/00S P0000	Statut urbanistique : maison
Certificat PEB : G (code unique : 20240219013504)	Attestation de sol : Non
Revenu cadastral actuel : 1241€	Libre à l'acte : Oui

Et à propos duquel, l'offrant déclare et confirme avoir reçu toutes les informations administratives et tous les documents utiles et/ou avoir eu l'opportunité de les recueillir par ses propres moyens préalablement.

Le bien lui a été présenté par l'agence immobilière ADM IMMO via l'intermédiaire de ..... Collaboratrice IPI N° .....

Le prix offert pour l'acquisition de l'immeuble pour quitte et libre de tous privilèges, hypothèques et charges quelconques, dans l'état où il se trouve, sans garantie de contenance ni de vices cachés, tous frais, droits quelconques et honoraires notariaux non compris est fixé à :

..... € ..... Euros

Une garantie équivalente de ..... € sera versé à la signature du compromis de vente, le solde du prix étant payable à la signature de l'acte authentique de vente. Si le propriétaire vendeur s'opposait à la signature de l'acte authentique, pour quelque motif que ce soit, le montant versé serait intégralement remboursé à l'acheteur.

La présente offre est valable jusqu'au ..... à 20h00 et ne peut être unilatéralement retirée par l'offrant avant cette date.

Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.

L'acceptation de l'offre sera valablement notifiée dans le délai de validité de celle-ci par téléphone/SMS/mail : .....

L'offrant ayant été parfaitement informé sur l'immeuble, la présente offre est émise sans réserves. En cas d'acceptation de celle-ci, le transfert de propriété, des risques et la prise jouissance du bien n'auront lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

L'offrant déclare qu'en cas d'acceptation de son offre, l'acquisition de l'immeuble est faite :  
sans condition suspensive / avec condition suspensive

- D'obtention d'un crédit hypothécaire de .....€ L'offrant devra introduire sa demande auprès d'au moins deux institutions bancaires belges. La durée de la clause suspensive est de 30 jours à dater de la signature du compromis de vente.
- Autre condition suspensive : .....

L'offrant s'engage à tenir informé l'agence de son refus/acceptation de crédit dans les délais. A défaut de pareille information dans ledit délai, la condition sera censée être réalisée et la vente sera parfaite entre les parties.

En cas d'acceptation, les parties s'engagent, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer un compromis de vente, qui ne conditionne pas le caractère parfait de la vente, dans les meilleurs délais.

L'attention des parties est également attirée sur le fait que si l'une d'elle venait à ne pas exécuter ses engagements, l'autre pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, soit poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire, soit considérer la vente comme résolue de plein droit. Dans les deux cas, la partie défaillante sera tenue de payer à l'autre partie, à titre d'indemnité, un montant fixé 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. De plus, la partie défaillante sera redevable à l'agence immobilière d'émoluments équivalents à 3% du prix offert.

Ainsi dûment averti des explications et conséquence juridiques et financières de son offre, l'offrant déclare la confirmer.

Offre réalisée à ..... le .....

En cas de litige, les tribunaux du lieu où se trouve l'immeuble seront compétents.

Signature(s) de tou(te)s les offrant(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Signature(s) de tou(te)s les propriétaire(s) précédée(s) de la mention « Pour accord »

**RGPD :** Les données personnelles transmises 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 un dossier complet au vendeur afin qu'il puisse apprécier votre offre. Dans l'éventualité où ladite offre ne serait pas retenue par le propriétaire, les informations transmises pourront être utilisées ultérieurement par l'agence pour vous informer de biens susceptibles de vous intéresser. Toutes les informations sur le droit de regard, de correction, de portabilité et de modification des données personnelles confiées peuvent être transmises sur simple demande à l'adresse : [info@adm-immo.be](mailto:info@adm-immo.be)

**Attention :** la communication de la présente offre à l'agence immobilière, agissant en qualité de courtière sans pouvoir de décision finale, est réputée avoir les mêmes effets que sa réception effective par le propriétaire.

### Voici quelques informations utiles...

**ADM IMMO**  
ADM CAR IMMO snc  
98 rue de la Rouge Croix à 7100 Saint-Vaast  
Tel : 0491/250.100 – Mail : [info@adm-immo.be](mailto:info@adm-immo.be) – Web : [www.adm-immo.be](http://www.adm-immo.be)  
RC Axa : 730.390.160, TVA : BE 0632.916.585, Cpte Vue CPH BE84 1262 0800 5759, Cpte Tiers CPH BE73 1262 0800 5860  
Autorité de surveillance : Institut Professionnel des Agents Immobiliers, 16 Rue du Luxembourg à 1000 BRUXELLES  
Agent immobilier intermédiaire en Belgique sous le numéro IPI : 506.915

### Quelle est la portée de votre engagement ?

Une offre est un engagement **UNILATERAL**, cela veut dire qu'elle n'engage **que** vous **mais pas le vendeur**... qui ne sera tenu qu'au moment de **son acceptation** !

Réfléchissez bien car l'offre que vous avez réalisée vous lie dès le moment où elle parvient à son destinataire même si ce dernier n'en a pas encore pris connaissance.

Vous ne pouvez dès lors plus vous soustraire à votre engagement sans conséquences !

C'est donc **à tort** que certains affirment qu'une offre peut être retirée aussi longtemps qu'elle n'a pas été acceptée...

**Cette précision vaut également dans le cadre d'une chasse immobilière !** A partir du moment où vous vous engagez via une offre pour un bien (que ce dernier soit commercialisé par un particulier, un notaire, un agent immobilier ou tout autre professionnel), vous êtes liés à ce bien (non le chasseur). Par conséquent, votre attention est attirée sur le fait que le chasseur est là pour vous **CONSEILLER** dans la rédaction de vos offres (montant, ferme ou non, condition suspensive ou non, clauses particulières ou non etc) et ce, en fonction des données que vous nous fournissez dans la mission de chasse signée. Nous ne pourrions en aucun cas être tenus responsables des conséquences juridiques, financières, fiscales ou encore pénales qu'une offre pourrait avoir comme conséquences dédommageables (par exemple en cas de refus de crédit, en cas de sous-estimation lors de l'expertise bancaire, ou de tout autre événement qui pourrait compromettre le bon déroulement du dossier, ...)

### Pendant combien de temps êtes-vous lié par votre offre ?

Si l'offre précise sa durée de validité, la situation est claire.

À défaut de précision, vous devez maintenir l'offre pendant un délai raisonnable qui s'appréciera en fonction des circonstances.

Ce n'est que lorsque le propriétaire laisse passer le délai d'acceptation, que vous n'êtes plus tenu par votre engagement !

**Cette précision vaut également dans le cadre d'une chasse immobilière !** Nous vous conseillerons en général un délai pour vous positionner de manière agressive sur un bien et ainsi vous donner toutes les chances que votre offre soit acceptée en fonction des informations que nous aurons obtenues auprès de la personne commercialisant le bien.

### Votre offre est au prix ! Oblige-t-elle le vendeur à vendre ?

**Absolument pas !!!**

L'annonce immobilière, même si elle mentionne un prix, n'est **qu'une information sur la mise en vente du bien**, et pas une offre de vente qui engagerait le vendeur !

En clair, l'annonce immobilière constitue un appel « **à obtenir des offres d'achat** » !

Il ne suffit donc pas que vous proposiez un prix conforme à celui de l'annonce pour former une vente parfaite et considérer que l'immeuble vous est acquis !

Le propriétaire vendeur conserve donc sa liberté et son pouvoir de décision de refuser de vendre jusqu'au moment où il acceptera votre offre...

Ce n'est donc qu'au moment de l'éventuelle acceptation de votre offre par le propriétaire que la vente pourra être considérée comme acquise !

Vous voilà informé(e)s...

**Cette précision vaut également dans le cadre d'une chasse immobilière !**

Tout comme pour la durée, nous vous conseillerons sur le montant de l'offre à déposer afin de maximiser vos chances d'acceptation mais toujours en fonction des données que VOUS nous aurez fournies ! Il est donc primordial que vous soyez clairs et transparents sur votre situation financière ! Non pas par curiosité mal placée mais bien dans un souci de vous prémunir de toute mauvaise aventure future. En aucun cas, nous ne pourrions être tenus responsables des conséquences juridiques, financières, fiscales ou encore pénales qu'une offre pourrait avoir comme conséquences dédommageables (par exemple en cas de refus de crédit, en cas de sous-estimation lors de l'expertise bancaire, ...).

Nous agissons en qualité de courtier mais nous n'avons pas votre pouvoir de signature. Il est donc de votre ressort de peser les tenants et aboutissants de ce que vous signez !