

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 preuves 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.

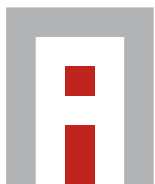
Quelle est la portée de votre engagement ? L'offre que vous allez formuler vous engagera dès le moment où **elle parviendra à l'agence** même si le vendeur n'en a pas encore pris connaissance.

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 simplement 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



accord immo



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'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 :

1/.

Description selon titre : maison d'habitation située rue Nysten 14 à 4000 Liège

Références cadastrales :

Division cadastrale:

62803 LIEGE 3 DIV (Rue Nysten 14)

État:

Cadastré

Année de l'achèvement de la construction:

de 1850 jusqu'à 1874

Section numéro de la parcelle	Partition	Nature détails	Situation	Surface taxable	P/W	Classification RC/HA	Code RC	RC	Fin dispense
D61/00C5	P0000	MAISON	Rue Nysten 14	2a 81ca			2F	2421€	

à propos duquel, l'offrant déclare et confirme avoir reçu toutes les informations administratives et tous les documents utiles.

2/. Description selon titre : le garage décrit comme suit : VILLE DE LIEGE - troisième division, dans un immeuble à appartements, sur et avec terrain, dénommé « Résidence NYSTEN » situé Rue Nysten 12, cadastré ou l'ayant été, section D, d'après titre numéro 62/N/5 et d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, numéro 0061N5P0000, d'une superficie d'après titre et cadastre de six ares vingt-trois centiares (6 a 23 ca) :

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE un Garage, identifiant parcellaire 0061R5P0011, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : Le garage proprement dit avec sa porte.
- en copropriété et indivision forcée : cent soixante-six (166/10.000°) dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits dans l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Réginald WATERS, à Hannut le 21 octobre 2020, transcrit au bureau sécurité juridique LIEGE 1 le 3 novembre suivant sous les références 35-T-03/11/2020-07222.

Les biens lui ont été présentés 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.

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 mûrle 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 équivalent à 5% du prix de vente, soit un montant de €
(..... euros) sera versé dans les 48 heures de la signature du compromis de vente.

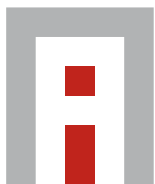
L'offreur s'engage à payer cette somme **par virement sur le compte TIERS de l'agence immobilière n°BE36 0018 3460 7981.**

Cette somme restera consignée et conservée au nom de l'acquéreur 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.

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.

Cette somme vaudra 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.



accord immo



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 15 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 (à cocher)

- **n'est pas faite** sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire
- **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.

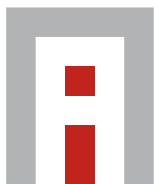
7. AUTRES CONDITIONS.

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

Puisque l'acquéreur va rénover complètement les installations électriques, le vendeur et l'acquéreur conviennent de ne pas faire de [contrôle de l'installation électrique](#).

L'acquéreur a deux obligations :

- informer l'administration (Direction générale Énergie – division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation ;
- procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.



accord immo



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.

L'offrant déclare avoir reçu le courrier de l'administration communale daté 25/11/24 reprenant les renseignements urbanistiques préalablement à la signature de la présente offre.

c) Occupation – Jouissance

Au rdc, l'offrant aura la [jouissance](#) du bien vendu par la prise de possession réelle du bien. *Le bien vendu est occupé par le vendeur et sera libre d'occupation le jour de l'acte.*

Au 1^{er} étage, le bien vendu est occupé par un tiers (locataire ou autre).

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 : NON
- qu'il y a une [garantie locative](#) : OUI

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

- le contrat de bail en original ;
- 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.

Au 2^{ème} étage AVT, le bien vendu est actuellement libre d'occupé mais la relocation est en cours. A l'acte, il devrait être occupé par un tiers (locataire) avec un loyer de 500 euros hors charges.

Au 2^{ème} étage ARR, le bien vendu est occupé par un tiers (locataire ou autre).

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 : NON
- qu'il y a une [garantie locative](#) : OUI

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

- le contrat de bail en original ;
- 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.

Au 3^{ème} étage, le bien vendu est occupé par un tiers (locataire ou autre).

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

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

- le contrat de bail en original ;
- l'état des lieux détaillé ;
- 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.

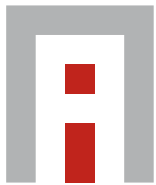
8. AMNISTIE.

Cette offre est soumise à la condition suspensive d'obtention de l'autorisation d'amnistie pour la division de l'immeuble en cinq logements (demande introduite auprès du service de l'urbanisme de Liège). En cas de refus ou d'absence de réponse des autorités dans les quatre semaines suivant la signature du compromis, l'acquéreur pourra déclarer la vente caduque en notifiant sa décision par écrit au notaire et à l'agent immobilier.

9. 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 :

- Copie des certificats PEB ;
- Copie de la matrice et du plan cadastral ;
- Copie des renseignements urbanistiques ;
- Copie des baux en cours ;
- Copie du dossier d'amnistie déposée au service de l'urbanisme ;



- Copie de l'acte de base de l'immeuble voisin ;

10. SYNDIC.

L'agence immobilière a interrogé le syndic de la Résidence Nysten pour obtenir les renseignements légaux concernant le garage mais celui-ci n'a pas encore donné suite. L'offrant déclare L'offrant demande à l'agent immobilier de préparer le compromis sans attendre la réponse celui-ci.

11. 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.