



CONCEPTIMMO



OFFRE D'ACHAT pour le bien immobilier situé :
Appartement 2ch , rue Général Leman 10-13,
4101 Jemeppe-sur-Meuse

Portée de l'offre :

Le(s) soussigné(s) reconnaît/reconnaissent avoir parfaite connaissance du fait que l'acceptation par le(s) vendeur(s) de la présente offre dans le délai de validité de celle-ci vaut vente selon la loi et l'oblige en conséquence à :

- 1. **Compromis de vente :** Toute promesse d'achat, même sous clause suspensive, entraîne dans les 4 semaines maximum, après l'acceptation de celle-ci par le(s) propriétaire(s), à signer un compromis de vente 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 ou des condition(s) suspensive(s).*
- 2. 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. Indépendamment, la partie défaillante sera également redevable d'une indemnité de 500 € pour l'agence, correspondant aux frais de traitement du dossier.*

***Seul le(s) vendeur(s) peuvent accepter ou refuser l'offre d'achat.** En cas d'acceptation, l'agent immobilier aura l'obligation de transmettre, par courriel et ce dans les plus brefs délais, l'offre d'achat contresignée pour accord à l'acheteur. Dès lors, la vente sera définitive, sous réserve de la réalisation de la(les) condition(s) suspensive(s). Il ne sera plus possible de négocier de nouvelles conditions de vente.*

1. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le(s) soussigné(e)(s) :

1. Monsieur et/ou Madame :

Lieu et date de naissance :

Etat civil :

Si Marié(e) : préciser le régime matrimonial.....

N° de téléphone/gsm/E-mail :

Assujetti TVA (si oui, indiquer le numéro de TVA) :

Notaire + adresse de l'Etude :



CONCEPTIMMO

2. Monsieur et/ou Madame :
- Lieu et date de naissance :
- Etat civil :
- Si Marié(e) : préciser le régime matrimonial.....
- N° de téléphone/gsm/E-mail :
- Assujetti TVA (si oui, indiquer le numéro de TVA) :
- Notaire + adresse de l'Etude :

Ci-après nommé(s) l'acheteur, s'engageant solidairement et indivisiblement aux obligations des présentes et déclarant prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable de se porter acquéreur du bien immobilier comme défini au point 2 du présent document « DESIGNATION DU BIEN VENDU »

2. DESIGNATION DU BIEN VENDU.

L'acheteur déclare prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable de se porter acquéreur du bien immobilier suivant :

- Nature du bien : Appartement dans la résidence « Les Boulevards », Rue Général Leman 10-13, 4101 Seraing
- Description : séjour, 2 chambres, salle de bains, wc, cuisine et cave (N°4)
- Cadastre : Serain, 9 DIV, B 950/F8, P0020
- Revenu cadastral non indexé : 946 €
- Certificat PEB : 202508222012247reprenant le bien en indice énergétique : C

Et à propos duquel, l'acheteur déclare et confirme avoir reçu toutes les informations urbanistiques, administratives, financières ainsi que tous les documents utiles et obligatoires (PEB, informations environnementales, acte de base, ...).

Le bien lui a été présenté par l'agence immobilière CONCEPTIMMO SRL

La vente est réalisée sous la condition suspensive d'obtenir tous les accords nécessaires pour que le bien soit libre de dettes et sûretés (gage, réserve de propriété ou hypothèque). Ces accords doivent intervenir au plus tard à la signature de l'acte. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien. Seul l'acheteur peut demander l'application de cette condition, puisqu'elle est établie dans son seul intérêt.

Le bien est et sera délivré dans son état actuel. L'acheteur déclare qu'il connaît l'état du bien et qu'il a pu le visiter. Le vendeur ne garantit ni les vices apparents, ni les vices non-apparents qu'il ignore. Il doit garantir les vices non-apparents dont il a connaissance. L'acheteur n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.

L'acheteur ayant été parfaitement informé sur l'immeuble, la présente offre est émise sans réserve.



CONCEPTIMMO

3. MONTANT ET DUREE DE L'OFFRE D'ACHAT

Montant de l'offre : euros (en toutes lettres),EUR (en chiffres), payable à la signature de l'acte authentique, **sans garantie de contenance ni de vices cachés, tous frais, droits quelconques et honoraires notariaux non compris, sous déduction de l'acompte ou la garantie.**

La présente offre est valable durant 7 jours ouvrables et ne peut être retirée ou modifiée unilatéralement. Au-delà de cette date, l'offre aura définitivement expiré.

Le vendeur devra donc notifier son acceptation à l'acheteur au plus tard à cette échéance, à défaut de quoi l'acheteur recouvrera son entière liberté.

En cas de refus de l'offre par le vendeur, l'agent immobilier veillera à prévenir l'acheteur dans les plus brefs délais. Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'acheteur, aucun droit à une quelconque indemnité.

En cas d'acceptation de celle-ci, le transfert de propriété, des risques et la prise de jouissance du bien n'auront lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

4. CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN CREDIT HYPOTHECAIRE.

❖ **SI ABSENCE DE CONDITON SUSPENSIVE, MERCI DE BARRER L'ENTIERETE DU POINT 4 ET DE PARAPHER DANS LA MARGE.**

L'acheteur déclare que la présente offre est faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire d'un montant de

..... Euros (en toutes lettres), EUR (en chiffres) dans les **4 semaines à partir de la signature du compromis de vente.**

L'acheteur met tout en œuvre pour obtenir ce financement.

Si le financement est accordé dans le délai fixé, l'acheteur doit en informer son Notaire et l'agent immobilier par mail dans le même délai. Si l'acheteur ne fournit pas cette information, le vendeur peut informer l'acheteur par mail que la vente doit être considérée comme inexistante.

Tant que le vendeur n'envoie pas ce mail, le délai de la condition suspensive est prolongé.

5. LE PAIEMENT.

Le paiement s'effectuera comme suit :

- 1) Préalablement à la signature du compromis, l'acheteur paiera une somme équivalant à 5% du prix de vente, soit un montant de EUR, par virement sur **le compte tiers au nom de CONCEPTIMMO SRL numéro BE53 1030 9913 2553 en ajoutant en communication l'adresse du bien.**

Cette somme restera consignée au nom de l'acheteur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente à titre de garantie (valant acompte le jour de la signature de l'acte). Cette somme pourra être imputée sur le prix et vaut donc aussi comme acompte de la part de l'acheteur, le cas échéant, au moment où l'acte authentique établissant la vente est passé.

- 2) Le solde du prix d'achat, soitEUR, est payable au plus tard lors de la passation de l'acte

Si les éventuelles conditions suspensives contenues dans la présente convention ne sont pas réalisées à temps, la somme est alors remboursée à l'acheteur, déduction faite d'une somme équivalente à 0,50% du prix de vente qui sera due pour compenser l'indisponibilité à la vente du bien ainsi que les frais de rédaction du compromis de vente s'élevant à 250 € HTVA soit 302.50 € TVAC.

Conceptimmo srl – BE 0834.618.484 – Agent Immobilier Agréé IPI : 512.726

Compte de tiers : BE53 1030 9913 2553 – Compte société : BE49 7512 0529 3971 (AXA-CRELAN)

Rue de Herstappe, 26 à 4367 ODEUR (Belgique)

GSM : [+32 477 23 46 93](tel:+32477234693) – Site web : <https://www.conceptimmo.be> – Courriel : mf@conceptimmo.be



CONCEPTIMMO

Si le propriétaire vendeur s'opposait à la signature de l'acte authentique, pour quelque motif que ce soit, le montant versé sera intégralement remboursé à l'acheteur.

6. CONDITIONS GENERALES & DISPOSITIONS DIVERSES DE LA VENTE.

A. Occupation – Jouissance

L'acheteur aura la [jouissance](#) du bien par la prise de possession réelle du bien à la signature de l'acte.

Le vendeur s'engage, pour la signature de l'acte au plus tard, à :

- remettre à l'acheteur l'ensemble des clés, badges, etc ...;
- rendre le bien (ainsi que les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
- mettre le bien dans un état normal de propreté.

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

Dans le procès-verbal du 04/09/2025 (copie remise à l'acheteur), l'organisme SGS a constaté que [l'installation électrique est non-conforme](#).

Si l'installation n'est pas conforme, l'offrant aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

C. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un [certificat PEB](#) portant le numéro 20250822012247 et dont l'acheteur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert Melina MUSSO, le 22/08/2025. Il reprend le bien en classe énergétique C.

Pour plus d'information [Certificat PEB Région wallonne](#).

D. Informations sur la situation urbanistique

1. Généralité.

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acheteur sur la situation urbanistique du bien.

Dans son propre intérêt, l'acheteur 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'acheteur 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.

2. Demande de renseignements urbanistiques (CU1).

L'offrant déclare avoir reçu le courrier de l'administration communale des renseignements urbanistiques préalablement à la signature de la présente offre



CONCEPTIMMO

3. Plan cadastral.

L'acheteur déclare avoir été informé et avoir pu constater par lui-même que la configuration des lieux telle qu'elle résulte du plan cadastral correspond à la réalité.

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

E. Informations syndic (Art 3.94)

L'offrant déclare avoir reçu les informations du syndic conformément à ce que prévoit l'Art. 3.94 du Code Civil

7. DOCUMENTS.

Préalablement à la signature de l'offre d'achat, l'acheteur déclare avoir pris connaissance et confirme avoir reçu avoir reçu copie de toutes les informations administratives et documents suivants :

- certificat PEB ;
- certificat électrique
- courrier syndic
- pv's d'assemblées générales
- bilans de co-propriété
- appels de fonds
- acte de base...
- ...
- ...

8. LOI ANTI-BLANCHIMENT D'ARGENT.

Les agents immobiliers doivent identifier leurs clients et leurs mandataires éventuels et vérifier leur identité au moyen d'un document probant, dont il doit être pris copie sur support papier ou électronique.

Pour les « personnes physiques », cette identification comprend : le nom, le prénom, la date et le lieu de naissance du client. Des informations pertinentes doivent en outre être recueillies, dans la mesure du possible, concernant l'adresse de la personne identifiée. L'identité doit être vérifiée au moyen de la carte d'identité. Si le client réside à l'étranger, la vérification de son identité peut également être opérée au moyen de son passeport ou du permis de conduire pour les personnes de nationalité étrangère (art. 4 du règlement anti-blanchiment).

Lorsque le client est une « personne morale », l'agent immobilier doit connaître les données suivantes : la dénomination sociale, le siège social, les administrateurs et les dispositions en matière d'habilitation de ses représentants à engager la personne morale. L'identité de la personne morale doit être vérifiée au moyen de : la version la plus récente des statuts coordonnés, la liste des administrateurs et la publication de leur nomination au Moniteur belge, la publication la plus récente au Moniteur belge des compétences de représentation de la personne morale cliente. Pour les personnes de droit étranger, le règlement prévoit des informations distinctes (art. 5, § 2).

À défaut de pouvoir accomplir son devoir de vigilance, il est interdit à l'agent immobilier de nouer et maintenir une relation d'affaires et d'effectuer des opérations pour le client.

Afin d'être transmise au vendeur, votre offre d'achat doit être complète.

Pour ce faire, veuillez :

1. Joindre une copie recto verso de la (les) carte(s) d'identité.
(Pour les personnes morales : joindre une copie des statuts + UBO)
2. Signer toutes les pages. En dernière page : signer + dater + écrire la mention « pour acceptation ».
3. Renvoyer l'offre d'achat à l'adresse mail : mf@conceptimmo.be

Conceptimmo srl – BE 0834.618.484 – Agent Immobilier Agréé IPI : 512.726

Compte de tiers : BE53 1030 9913 2553– Compte société : BE49 7512 0529 3971 (AXA-CRELAN)

Rue de Herstappe, 26 à 4367 ODEUR (Belgique)

GSM : [+32 477 23 46 93](tel:+32477234693) – Site web : <https://www.conceptimmo.be> – Courriel : mf@conceptimmo.be



CONCEPTIMMO

Ainsi dûment averti des implications et conséquences juridiques et financières de son offre, l'acheteur déclare la confirmer.

Fait à (adresse complète) En date du

Signatures de tous les **acheteurs**.

Précédé de la mention « *lu et approuvé* »

Le(s) **Propriétaire(s)-vendeur(s)**.

Précédé de la mention « *pour acceptation* »

+ dater

.....
.....

.....
.....

TRAITEMENT DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

L'agent immobilier traite les données à caractère personnel de l'acheteur conformément aux dispositions du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (ci-après RGPD). L'agent immobilier collecte et traite les données à caractère personnel de l'acheteur pour la **gestion des clients** (entre autres administration des clients, facturation, suivi des dossiers de recouvrement, marketing et envoi de publicité personnalisée) et pour **lutter contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme**.

Les données à caractère personnel sont traitées sur base des Articles 6.1a, 6.1b, 6.1c et 6.1d du RGPD :

- L'acheteur donne son autorisation explicite au traitement par la signature du présent document.
- Le traitement sera notamment nécessaire pour la bonne exécution de l'offre d'achat
- Le traitement sera notamment nécessaire pour satisfaire à une obligation légale qui repose sur l'agent immobilier.
- Le traitement sera notamment nécessaire pour que l'agent immobilier agisse légitimement.

Dans la mesure où le traitement des données à caractère personnel n'a lieu que sur base de ce qui est décrit ci-dessus, l'acheteur a toujours le droit de retirer le consentement donné.

Si c'est nécessaire pour la réalisation des objectifs définis, les données à caractère personnel seront partagées avec d'autres sociétés au sein de l'Espace Economique Européen qui sont directement ou indirectement liées à l'agent immobilier ou à tout autre partenaire de l'agent immobilier.

L'agent immobilier garantit que ces destinataires prendront les mesures techniques et organisationnelles nécessaires pour la protection de ces données à caractère personnel. Les données à caractère personnel seront conservées pendant le délai qui est nécessaire pour satisfaire aux exigences légales (entre autres sur le plan comptable et la législation anti-blanchiment) et au moins aussi longtemps que court le délai de prescription légal à l'encontre de l'agent immobilier.

L'acheteur a en tout temps le droit d'accès à ses données à caractère personnel et peut les (faire) rectifier si elles s'avèrent incorrectes ou incomplètes. Il peut également, sous certaines conditions, faire effacer ses données à caractère personnel, en faire limiter le traitement et s'opposer au traitement des données à caractère personnel en question sur base de l'Article 6.1 (f) du RGPD. En outre, L'acheteur a le droit d'obtenir une copie de ses données à caractère personnel (dans un format structuré, couramment utilisé et lisible par machine) qu'il a lui-même fourni à l'agent immobilier et de les faire transmettre à une autre entreprise.

Afin d'exercer les droits précités, il est demandé au l'acheteur d'envoyer un courrier électronique à l'adresse e-mail suivante : mf@conceptimmo.be

L'acheteur a le droit de s'opposer sans frais à tout traitement de ses données à caractère personnel en vue de marketing direct.

Conceptimmo srl – BE 0834.618.484 – Agent Immobilier Agréé IPI : 512.726

Compte de tiers : BE53 1030 9913 2553– Compte société : BE49 7512 0529 3971 (AXA-CRELAN)

Rue de Herstappe, 26 à 4367 ODEUR (Belgique)

GSM : [+32 477 23 46 93](tel:+32477234693) – Site web : <https://www.conceptimmo.be> – Courriel : mf@conceptimmo.be