

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

DONNÉES 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

1. DESIGNATION DES PARTIES.

Le(s) soussigné(e)(s) :

Monsieur et/ou Madame :

Lieu et date de naissance :

Domicile :

N° de téléphone/gsm/E-mail :

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 suivant :

VILLE DE LIEGE, troisième division, dans un immeuble à appartements, dénommée Résidence du Jardin Botanique n°14 sur et avec terrain, sise rue du Jardin Botanique numéro 14, cadastrée section B, suivant titre numéros 201 Y 3 et 201 U 3 et suivant cadastre numéros 0201M 4 P0000 et 0201N 4P0000, pour une superficie mesurée de 750 mètres carrés :

Au niveau du 1^{er} étage :

L'ensemble dénommé « appartement 1.02 », à droite,

- en propriété privative et exclusive : au premier étage à droite, une cuisine –séjour, une salle de bain, 1 chambre, une buanderie, un WC et un hall
- en copropriété et indivision forcée : les nonante/millièmes indivis (90/1.000èmes) des parties communes dont le terrain,
- en jouissance exclusive et privative : néant

Références cadastrales :

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
13 - Rue du Jardin Botanique 14 (A1/1.02/)		B	0201Y4P0002	APPARTEMENT #	---	---	de 1850 jusqu'à 1874	2F	620

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 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 à l'exception de la couverture du toit de l'espace des emplacements de parking.

L'offrant est informé de l'importance du DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs. Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de DIU pour le bien.

3. PRIX.

Pour l'appartement, 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. DROIT DE PREFERENCE

Le vendeur déclare que les biens font l'objet d'un droit de préférence à prix égal au profit d'un copropriétaire de l'immeuble « Résidence Jardin Botanique 14 ». L'offrant reconnaît avoir été informé que le vendeur a l'obligation de communiquer à cette tierce personne, par lettre recommandée à la poste, la désignation du bien, le prix, ainsi que toutes les conditions de la vente ou de la cession envisagée. Cet envoi devra être réalisé dans les 7 jours de la signature des présentes.

Cette notification constituera une offre de vente. Si cette tierce personne accepte l'offre, elle devra notifier son acceptation dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au vendeur. Le refus ou l'absence de réponse dans ce délai vaudra refus. Le vendeur s'engage à envoyer la recommandé de notification dans les 7 jours ouvrables suivant la date d'acceptation de la présente offre d'achat. La vente des biens est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption ou du droit de préférence au profit des copropriétaires.

5. PAIEMENT.

Le prix sera payable comme suit :

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

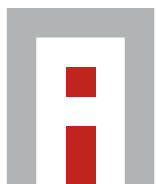
L'offreur s'engage à payer cette somme **par virement sur le compte TIERS de l'agence immobilière n°BE36 0018 3460 7981.**

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



Sous réserve de la levée de la condition suspensive visée ci-dessus, **l'Offrant s'engage, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer le compromis de vente dans un délai maximum de sept (7) semaines** à compter de l'envoi, par le Propriétaire, de la notification d'acceptation de la présente offre.

L'Offrant s'engage en outre à **passer l'acte authentique dans un délai maximum de quatre (4) mois**, à dater **soit de la signature du compromis de vente, soit de la levée de la ou des conditions suspensives**, si celles-ci interviennent postérieurement.

6. 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.

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

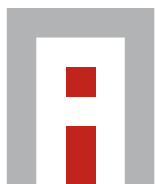
L'Offrant déclare que la présente offre **(à cocher)**

- **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.

8. AUTRES CONDITIONS.

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

Le vendeur s'engage à faire [contrôler l'installation électrique](#) avant la signature de l'acte. À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'offrant l'original du **procès-verbal de conformité électrique** avec les plans ainsi que les schémas [unifilaire](#) et de [position](#).



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

c) Occupation – Jouissance

Le bien vendu est occupé par un tiers (locataire ou autre). À la signature de l'acte, l'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien vendu par la perception des loyers. L'acquéreur a reçu avant la signature de ce compromis un exemplaire du contrat de bail. L'acquéreur sera tenu de respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

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.

Engagements du vendeur

Le vendeur s'engage à :

- avertir l'acquéreur si le locataire met fin au contrat de bail. Il doit le faire dans les 8 jours à partir du moment où il a reçu la lettre de renon du locataire ;
- ne pas conclure un contrat de location sans le consentement de l'acquéreur ;
- ne pas prolonger le contrat de location en cours sans le consentement de l'acquéreur ;
- ne pas modifier les conditions d'occupation du bien vendu sans le consentement de l'acquéreur ;
- convoquer l'acquéreur à l'état des lieux de sortie si un état des lieux d'entrée a été réalisé.

d) Responsabilité décennale

Le vendeur déclare qu'il a fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018 à savoir la réalisation de la cage de l'ascenseur. Le vendeur fournira l'attestation d'assurance de la [responsabilité décennale](#) de l'architecte concernant ces travaux au plus tard à l'acte authentique.

e) PEB et travaux d'isolation

L'offrant déclare avoir reçu le certificat PEB actuel dont le score est C.

9. COPROPRIÉTÉ SANS SYNDIC.

L'Offrant déclare avoir été informé qu'il s'agit d'une copropriété sans syndic, qu'il n'existe pas de PV d'assemblée générale, ni de fond de réserve ou de fond de roulement. Il déclare avoir reçu préalablement à la signature des présentes : l'acte de base et les plans de l'immeuble, dressés par Monsieur le Géomètre MAGIS, à Tilff, le 20 décembre 2018.



Le vendeur déclare qu'il n'y a aucun litige en cours relativement au bien vendu ni avec l'autre copropriétaire et qu'il n'a pas été convenu entre les copropriétaires de travaux qui devront être effectués au bien vendu et à l'immeuble à appartement multiples.

10. 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 :

- PEB actuel ;
- plan cadastral ;
- les renseignements urbanistiques ;
- les plans d'exécution de l'immeuble ;
- l'acte de base et les plans de l'immeuble, dressés par Monsieur le Géomètre MAGIS, à Tilff, le 20 décembre 2018.

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.

12. SIGNATURES.

Fait à le

Pour acceptation, (date + signature)

L'Offrant

Le Propriétaire vendeur.