



## FRIDENBERGS GROUP

### OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE

Conseiller immobilier : François Beroudiaux IPI 518441

Téléphone: 0465 84 69 30

POUR L'ENVOI D'OFFRE, VEUILLEZ UNIQUEMENT UTILISER L'ADRESSE: [info@fridenbergs.be](mailto:info@fridenbergs.be)

**L'échéance de validité de l'offre ne peut être ni un samedi, ni un dimanche ni un jour férié les mails n'étant pas lus. Merci d'annexer une copie recto/verso des cartes d'identité de tous les offrants**

*Le(s) soussigné(e)(s) :*

*(personne physique : identité complète, nom, prénom, lieu et date de naissance, état civil, adresse postale, adresse mail)*

*(personne morale : nom de la société, siège social, représentée par .... agissant en qualité de ... en vertu de l'article l'article n° .... des statuts de ladite société, n° de TVA)*

Monsieur et/ou Madame :

.....  
.....

Lieu et date de naissance:

.....  
.....

Etat civil:.....

La personne morale.....Valablement représentée  
par.....

Domicilié(e)(s) ou siège social

.....  
.....

N° de téléphone.....

E-mail.....

.....

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

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

Place Verte,33- 7370 DOUR

Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPI 509587/101929

[info@fridenbergs.be](mailto:info@fridenbergs.be)

Tel 065/65.34.73

Rue de Nimy 31 A, 7000 Mons

Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPI 509587/101929

[mons@fridenbergs.be](mailto:mons@fridenbergs.be)

065/77.74.87



## FRIDENBERGS GROUP

**Déclare prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable de se porter acquéreur du bien  
immeuble situé à : BLAUGIES RUE PLANCHE CABEILLE 109**

**D'après extrait de matrice cadastrale du 22 :01 :2026 :**

COMMUNE / DOUR

**Biens associés : Superficie totale 1093.0 - Situation le : 22/01/2026**

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenan ce en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue Planche Cabeille 109		A	0697MP0000	MAISON	1093.0	---	1976	2F	808

**D'après titre de propriété, acte reçu par le notaire CULOT le 07 :06 :2013**

### DESIGNATION DU BIEN VENDU

#### COMMUNE DE DOUR - deuxième division - Blaugies

Une maison d'habitation, avec dépendances et jardin sise  
**Rue Planche Cabeille 109**, cadastrée, selon extrait récent  
de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, sous  
section A, numéro 697 M, pour une contenance de dix ares  
nonante-trois centiares (10a 93ca).  
Revenu cadastral (non indexé): huit cent huit euros (808,00  
EUR).

**Annexe urbanisme**

Place Verte, 33- 7370 DOUR  
Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPI 509587/101929  
[info@fridenbergs.be](mailto:info@fridenbergs.be)  
Tel 065/65.34.73

Rue de Nimy 31 A, 7000 Mons  
Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPI 509587/101929  
[mons@fridenbergs.be](mailto:mons@fridenbergs.be)  
065/77.74.87



## FRIDENBERGS GROUP

### Informations complémentaires suite au décret du 17 juillet 2008 visant à modifier l'article 150bis du CWATUPE en introduisant un délai de rigueur pour le certificat d'urbanisme n°1.

Le bien :

- est repris dans le périmètre du Parc Naturel des Hauts Pays;
- n'est pas situé dans un des périmètres visés aux articles 136bis (zones vulnérables);
- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
- n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau;
- n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par du; le pouvoir expropriant est;;
- n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption arrêté par du; le(s) bénéficiaire(s) du droit de préemption est (sont);



## FRIDENBERGS GROUP

- n'est pas situé dans le périmètre d'un site à réaménager-SAR (anciennement site d'activité économique désaffecté SAED) - Arrêté du;
- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine;
- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 - classé en application de l'article 196 - situé dans une zone de protection visée à l'article 209 - localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 - du Code précité;
- n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon visé à l'article 192 du CWATUPE;
- est situé en zone de régime d'assainissement : collectif: égouttage existant rue Planche Cabeille;
- est actuellement raccordable à l'égout;
- n'est pas situé le long : d'une voirie régionale (RN) gérée par le MET (Rue Defuisseaux 200 à 7330 Saint-Ghislain). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné;
- n'est pas un lot de fond;
- bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux (...) ».

Le vendeur déclare en outre que ce bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1<sup>er</sup> et, le cas échéant, 84, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup> du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, en abrégé « C.W.A.T.U.P.E. », et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

En outre, le Notaire soussigné rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1<sup>er</sup> et, le cas échéant, 84, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, en abrégé « C.W.A.T.U.P.E. », ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;



## FRIDENBERGS GROUP

- pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;
- L'article 137 du CWATUPE permet de faire certifier sur place, par les soins du collège communal, l'implantation de toute construction nouvelle (en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes), avant le début des travaux ;
  - Suivant l'article 136 du CWATUPE, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur belge), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (Voy. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements « Seveso » en Belgique et <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto> pour localiser les établissements « Seveso » en Belgique, mais également d'identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des « zones vulnérables et des « zones vulnérables provisoires », non constitutives de périmètres au sens de l'article 136bis du C.W.A.T.U.P.E.) ».





## FRIDENBERGS GROUP

- pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;
- L'article 137 du CWATUPE permet de faire certifier sur place, par les soins du collège communal, l'implantation de toute construction nouvelle (en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes), avant le début des travaux ;
  - Suivant l'article 136 du CWATUPE, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur belge), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (Voy. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements « Seveso » en Belgique et <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto> pour localiser les établissements « Seveso » en Belgique, mais également d'identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des « zones vulnérables et des « zones vulnérables provisoires », non constitutives de périmètres au sens de l'article 136bis du C.W.A.T.U.P.E.) ».

---

### **Certificat PEB C N° 20250730000189**

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



## FRIDENBERGS GROUP

**Ce bien lui a été présenté par l'agence immobilière FRIDENBERGS DOUR DEPOTS**

Agent immobilier agréé IPI – N° 101.929 / 509587

N° D'entreprise – BE 0438812558

BELFIUS – BE22 0682 1076 3647

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

Le prix principal 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 (en chiffres)

.....euros(en lettres)

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

*L'acquéreur s'engage à maintenir la présente offre pour une durée minimale de sept (7) jours calendaires lorsqu'elle est assortie d'une condition suspensive d'obtention de prêt **ou si elle est inférieure au prix souhaité.** Pour autant qu'elle soit ferme et au prix souhaité l'offre peut être limitée à 48 heures. (24 heures c'est trop peu pour négocier avec le propriétaire)*

*Toute surenchère sur une offre existante devra être d'un montant minimum de deux mille cinq cents (2 500) euros.*

L'offrant est informé que le pouvoir décisionnel appartient au vendeur. Ce dernier étant libre d'accepter ou de refuser n'importe quelle offre en cours à tout moment, quel que soit son montant, qu'elle soit la plus basse ou la plus élevée et quel que soit son ordre d'arrivée.

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

L'offrant ayant été parfaitement informé sur l'immeuble, la présente offre est émise sans réserve, en manière telle qu'en cas d'acceptation par le propriétaire, la vente sera parfaite et obligera l'offrant à acheter le bien aux conditions habituelles et à celles reprises dans le présent document, sauf stipulation d'une/de(s) condition(s) suspensive(s), auquel cas la vente ne sera parfaite qu'à la levée de la dite/desdites condition(s). Toutefois, le transfert de propriété, des risques et la prise de jouissance du bien n'auront lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

Place Verte,33- 7370 DOUR  
Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPI 509587/101929  
[info@fridenbergs.be](mailto:info@fridenbergs.be)  
Tel 065/65.34.73

Rue de Nimy 31 A, 7000 Mons  
Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPI 509587/101929  
[mons@fridenbergs.be](mailto:mons@fridenbergs.be)  
065/77.74.87



**FRIDENBERGS  
GROUP**

**Honoraires d'agence (cocher la case adéquate)**

**( ) Si uniquement à charge de l'acquéreur:**

L'offrant s'engage à prendre en charge, **en plus du prix d'achat**, les **frais d'agence** d'un montant de .....**4,84**.....% TTC (avec un minimum de **7.260€ TTC**).

Ils seront payables sur le compte de l'agence BELFIUS au nom de DOUR DEPOTS SPRL BE22 0682 1076 3647 avec la mention "ADRESSE DU BIEN" dès accord des parties sur le prix, au plus tard le jour de la passation du compromis de vente et/ou à la levée des éventuelles conditions suspensives.

**( ) Si uniquement à charge du vendeur :**

Le vendeur s'engage à prendre en charge les frais d'agence d'un montant de .....**4,84**.....% TTC (avec un minimum de **7.260€ TTC**).

Ils seront payables sur le compte de l'agence BELFIUS au nom de DOUR DEPOTS SPRL BE22 0682 1076 3647 avec la mention "adresse du bien" dès accord des parties sur le prix, au plus tard le jour de la passation du compromis de vente et/ou à la levée des éventuelles conditions suspensives.

**( ) Si ½ à charge des vendeurs et ½ à charge des acquéreurs:**

Les honoraires d'agence s'élèvent à ...**4,84**.....% TTC (avec un minimum de **7.260€ TTC**) du prix de vente obtenu dont :

- **2,42**.....TTC (avec un minimum de **3.630€ TTC**) à charge du vendeur
- ...**2,42**..... TTC (avec un minimum de **3.630€ TTC**) à charge de l'acquéreur, **en plus du prix d'achat**.

Ils seront payables sur le compte de l'agence BELFIUS au nom de DOUR DEPOTS SPRL BE22 0682 1076 3647 avec la mention "adresse du bien" dès accord des parties sur le prix, au plus tard le jour de la passation du compromis de vente et/ou à la levée des éventuelles conditions suspensives.





## FRIDENBERGS GROUP

### Condition suspensive :

- ☐ sans condition suspensive  
☐ avec condition suspensive :

L'Offrant déclare, qu'en cas d'acceptation de son offre, l'acquisition de l'immeuble est faite sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire introduit auprès de (nom de deux banques) :

Banque 1: .....

Contact auprès de la banque et/ou courtier: .....

Banque 2: .....

Contact auprès de la banque et/ou courtier: .....

Montant du crédit : .....

Durée du crédit : .....

### Le crédit hypothécaire couvre :

- ☐ le prix d'achat  
☐ les travaux  
☐ les frais de notaire

### L'offrant déclare qu'il dispose:

- ☐ des frais de notaire  
☐ des frais d'agence

La présente offre d'achat est signée sous la condition suspensive que l'offrant obtienne le crédit dont question ci-avant au taux normal du marché.

L'offrant s'engage à faire toutes les démarches pour obtenir ce crédit au moins auprès de 2 banques différentes. Si le prêt est refusé, l'offrant devra en informer le vendeur, par lettre recommandée postée dans un délai de 60 jours, suivant la signature et l'accord de cette offre. Il pourra y avoir sur simple demande écrite une prolongation de 30 jours pour obtenir ce crédit.

A défaut de cette information, le prêt sera considéré comme obtenu à l'expiration de ce délai, et la vente sera parfaite.

Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué. En cas de refus avec preuve, la garantie sera remboursée à l'acquéreur, ce que le vendeur reconnaît et accepte.

L'offrant reconnaît avoir été informé que le REFUS DEVRA EXPLICITEMENT MENTIONNER LE MONTANT DU CRÉDIT DEMANDÉ AINSI QUE LA DURÉE.

L'offrant autorise dès lors la/les banques à mentionner cette information dans le courrier de refus.

Toute prolongation de la condition suspensive de l'obtention du crédit devra faire l'objet d'une demande écrite et devra être acceptée par le vendeur.



## FRIDENBERGS GROUP

### Offre ferme et paiement du prix

( ) 10 % au jour de la signature du compromis de vente et le solde, au jour de la signature de l'acte authentique

OU

( ) 5 % au jour de la signature du compromis de vente et le solde, au jour de la signature de l'acte authentique

OU

( ) à la signature de l'acte authentique

### CHOIX DU NOTAIRE

Vendeur : Maître .....Wuilquot.....

Offrant : Maître.....

L'attention des parties est également attirée sur le fait que si l'une des parties 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.

L'Offrant confirme que l'acceptation de son offre par le propriétaire de l'immeuble emportera l'accord des parties sur tous les éléments essentiels et substantiels du contrat de vente qui aura en conséquence un caractère parfait au sens de l'article 1583 du code civil, à ce titre.

### PARTICULARITÉS

Le bien est vendu sans ses accessoires, hormis :

.....  
.....

Le vendeur s'engage à rendre le bien libre de toute occupation et vidé de tous objets et/ou mobilier généralement quelconque ne faisant pas partie de la vente au jour de la signature de l'acte et/ou du relevé des compteurs.

Par bien, il est entendu l'habitation proprement dite ainsi que toutes les annexes et terrains.

### BDES



## FRIDENBERGS GROUP

L'offrant reconnaît avoir reçu une copie de l'extrait conforme de la BDES N° 10841982 VALIDE JUSQU'AU 22/01/2027 délivré par le département du sol et des déchets de la SPW.

### **Clause relative aux supports publicitaires**

*L'acquéreur reconnaît que l'ensemble des supports publicitaires utilisés dans le cadre de la commercialisation du bien (notamment photographies, vidéos, visites virtuelles, textes descriptifs, plans, éléments graphiques, etc.) est la propriété exclusive de l'agence immobilière. Ces éléments sont protégés par les droits de propriété intellectuelle et ne peuvent être utilisés, reproduits ou diffusés par l'acquéreur.*

*L'acquéreur autorise expressément l'agence à conserver et utiliser ces supports, même postérieurement à la vente, à des fins de communication, de promotion ou de valorisation de son activité, sur tout type de support (site internet, réseaux sociaux, supports imprimés, plateformes spécialisées, etc.).*

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

Offre réalisée à....., le .....

Signature(s) de tou(te)s les **offrants** précédée(s) de la mention « **lu et approuvé** »

Merci d'annexer une copie recto/verso des **cartes d'identité** de tous les offrants et de **parapher toutes les pages**

**Date et signature(s) de tous les propriétaire(s) précédées de la mention « lu et approuvé »**

**Merci de parapher toutes les pages**

**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 & de modification des données personnelles confiées peuvent consultées à l'adresse suivante : [www.fridenbergs.be](http://www.fridenbergs.be)**

Place Verte,33- 7370 DOUR  
Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPi 509587/101929  
[info@fridenbergs.be](mailto:info@fridenbergs.be)  
Tel 065/65.34.73

Rue de Nimy 31 A, 7000 Mons  
Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPi 509587/101929  
[mons@fridenbergs.be](mailto:mons@fridenbergs.be)  
065/77.74.87

***ANNEXE (à ajouter dans l'offre si nécessaire)***

**Bien est loué**

L'offrant reconnaît avoir été informé que le bien est actuellement loué à .....  
en vertu d'un bail du ..... Portant sur une durée de..... au loyer mensuel  
de .....

**Le vendeur se réserve la jouissance du bien après la signature de l'acte authentique**

Avec indemnité d'occupation :

L'offrant reconnaît avoir été informé que le vendeur se réserve la jouissance du bien durant les ... mois  
qui suivent la signature de l'acte authentique moyennant le paiement d'une indemnité mensuelle de  
..... au prorata de son occupation

Sans indemnité d'occupation :

Le vendeur se réserve la jouissance gratuite du bien jusqu'au .....  
Cette charge est incluse dans le prix qui a été fixé en conséquence.