ACCORD IMMO

FEDERIA

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.

ACCORD IMMO

FEDERIA

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…….

Domicilie 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

DESIGNATION DU BIEN

VILLE DE HANNUT - 1 ère division

Dans un immeuble à unités multiples, sis Rue Albert 1er, 74B, cadastré section B numéro 0719 R P0000 pour une contenance de trois cent cinquante-deux mètres carrés (352 m2) :

L'appartement dénommé APP/1/2, comprenant:

a) **En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée au rez-de-chaussée et au première étage l'appartement proprement dit d'une superficie approximative (terrasse comprise) de cent trente-cinq mètres carrés (135 m2), comprenant hall, vestiaire, séjour, cuisine avec grande terrasse à usage exclusif, hall de nuit, buanderie, WC, salle de bains et deux chambres.**

b) **En copropriété et indivision forcée : vingt-sept centièmes dans les parties communes de l'immeuble (27/100èmes).**

Ledit bien est cadastré en qualité de « (A1/APP/1/2/) » section B numéro 0719 Y P0005 pour un revenu cadastral non indexé de mille deux cent cinquante-neuf euros (1.259 €).

Tel que ce bien est plus amplement décrit dans le règlement de division reçu par Maître Pierre DELMOTTE, Notaire à Rocourt, à l'intervention de Maître Jean-Louis SNYERS, Notaire à Hannut, le 23 mars 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Huy le 30 mars suivant, dépôt n° 02511.

Certificat PEB : D n°20250117020815 daté du 17/01/2025 – Conso. spec 261 kWh/m2.an.

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

ACCORD IMMO

FEDERIA

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'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 mérule 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 transfèrera au notaire instrumentant le solde de l'acompte après déduction de la commission ainsi que les intérêts produits par celui-ci.

  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.

La présente engage par ailleurs l'Offrant, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer un compromis de vente au plus tard dans les 10 jours de l'envoi de l'éventuelle acceptation de la présente par le Propriétaire.

La présente offre est soumise à la condition suspensive de la passation de l'acte authentique de vente au plus tard le 15 avril 2026. À défaut de réalisation de cette condition dans le délai imparti, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

5. 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).

ACCORD IMMO

FEDERIA

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 **2 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)

Dans le procès-verbal du 20/06/2026 (copie remise à l'acquéreur), la société ELECTROTEST a constaté que l'installation électrique est conforme.

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal avec les plans ainsi que les schémas unifilaire et de position.

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 péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Demande de renseignements urbanistiques.

L'offrant déclare avoir reçu le courrier de l'administration communale daté du 12/02/2024, contenant les renseignements urbanistiques préalablement à la signature de la présente offre.

ACCORD IMMO

FEDERIA

c) Occupation – Jouissance

Le bien vendu est libre et sera libre à l'acte. L'offrant aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle du bien.

d) Copropriété

L'immeuble dont dépend le bien est régi par un règlement de division dont question ci-dessus. La nature du bien ne justifie pas de l'organisation de la gestion par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile. Ledit règlement sera opposable à l'acquéreur. L'offrant qui déclare en avoir pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent.

L'offrant déclare avoir été informé qu'il n'y a pas d'assemblée générale de fonds de roulement ni de fonds de réserve, qu'il n'y a pas de charges communes, de dettes ni de procédure judiciaire.

8. 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 :

- certificat PEB ;
- PV de contrôle de l'installation électrique
- Copie du permis d'urbanisme
- Copie de l'acte de partage
- Copie du dernier décompte de charges (25/09/2025)
- BDES (04/12/2023)
- Matrice cadastrale
- Plans et permis d'urbanisme de l'immeuble

9. 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.