



FRIDENBERGS GROUP

OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE

Conseiller immobilier : Anthony Dumont - Téléphone: 0495.21.58.63

POUR L'ENVOI D'OFFRE, VEUILLEZ UNIQUEMENT UTILISER L'ADRESSE: 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 »,

Déclare prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable de se porter acquéreur du bien immeuble situé à :

Place Verte,33- 7370 DOUR

Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPi 509587/101929

info@fridenbergs.be

Tel 065/65.34.73



FRIDENBERGS GROUP

D'après extrait de matrice cadastrale du 12/12/2025 :

COMMUNE: BOUSSU 1 DIV/BOUSSU/

Situation	Section	N° parcelle	Nature	Superficie	RC non-revu
Rue Georges Cordier 190	B	0990E277P0000	Maison commerce	713.0 ca	1511€

D'après titre de propriété, acte reçu par le notaire Jean-Louis Van Boxstael le 21 juin 2012:

COMMUNE DE BOUSSU (1^{ère} Division – BOUSSU)

Une maison de commerce et d'habitation avec dépendances et jardin, sise rue Georges Cordier, numéro 190, cadastrée suivant extrait de la matrice cadastrale délivré le quinze juin deux mille douze, section B, numéro 990 e 277, pour sept ares treize centiares (revenu cadastral non indexé : € 1.511,00), tenant ou ayant tenu à Colin Nelly, à Sorce Biagio et Laudano Isabella, à autres et à ladite rue.

Ce bien est décrit comme suit dans le titre antérieur :

« Une maison de commerce et d'habitation avec dépendances et jardin, sise rue Georges Cordier, numéro 190, section B, numéro 990 k 242, en nature de maison de commerce, pour deux ares cinquante centiares et section B, numéro 990 m 242, pour quatre ares vingt-quatre centiares.

« Font partie de la présente vente les sanitaires situés au rez-de-chaussée de l'entrepôt voisin, telle que cette partie cadastrée section A, à prendre dans le numéro 990 l 242, contenant suivant mesurage onze centiares, a été reprise et délimitée en un plan levé et dressé par le géomètre Michel DUFOUR à Wasmuël, le vingt mai deux mille huit, lequel plan est demeuré annexé à un acte de vente reçu par le Notaire soussigné, le quatorze juillet deux mille huit. »

Les indications cadastrales sont ici communiquées à titre de simple renseignement. Elles ne font pas la convention des parties.

PLANS

Il est donné à connaître, à titre d'information :

1) que la maison de commerce, anciennement cadastrée section B, numéro 990 k 242, a été reprise et délimitée sous lot 1, pour une contenance de deux ares nonante-neuf centiares, en un plan levé et dressé par le géomètre Michel DUFOUR à Wasmuël, le vingt-six janvier deux mille, lequel plan est demeuré annexé à un cahier des charges préalable à la vente aux enchères publiques dudit bien et de l'entrepôt le joutant avec son jardin (lot deux) dressé par le notaire soussigné, le trente et un janvier deux mille.

2) que le local à usage de sanitaires situé au rez-de-chaussée du bien objet des présentes, anciennement cadastré section A, partie du numéro 990 l 242, contenant suivant mesurage onze centiares, a été repris et délimité au plan susvanté levé et dressé par le géomètre Michel DUFOUR à Wasmuël, le vingt mai deux mille huit, lequel plan est demeuré annexé à un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le quatorze juillet deux mille huit.

"L'acquéreur" a reçu antérieurement aux présentes copie desdits plans.

Place Verte, 33- 7370 DOUR

Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPi 509587/101929

info@fridenbergs.be

Tel 065/65.34.73



FRIDENBERGS GROUP

CONDITIONS SPÉCIALES - SERVITUDES

En l'acte de vente préventé, reçu par le notaire soussigné, le dix-neuf mai deux mille neuf, il est stipulé ce qui suit :

« En un acte reçu par le Notaire soussigné, le quatorze juillet deux mille huit, portant vente par Monsieur Jean-Louis BLONDEAU, comparant aux présentes, aux époux Biagio SORCE-LAUDANO Isabella, de l'entrepôt contigu à l'immeuble objet des présentes, tel que ce bien a été repris et délimité au plan susvanté levé et dressé par le géomètre Michel DUFOUR à Wasmuël, le vingt mai deux mille huit, il est stipulé ce qui suit :

« Conditions particulières à charge de l'acquéreur.

« Les baies des portes A et B sur le plan seront bouchées par une maçonnerie de même épaisseur que les murs existants ; en B, un jour de souffrance pourra être réalisé sur toute la largeur de la baie à condition de respecter la hauteur légale. L'installation électrique sera modifiée de manière à la rendre indépendante pour chaque lot.

« Servitudes « dites de destination du père de famille »

« La corniche C-D sur le plan, récoltant les eaux de pluie du toit de l'entrepôt déborde de 12 cm sur la parcelle cadastrée B 990 m 242.

« Au point E, un descendant reprend les eaux de la corniche pour les évacuer via une canalisation souterraine, vers l'égout public. Il est possible que cette canalisation reprend également les eaux de pluie de la véranda. »

"L'acquéreur" sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour "le vendeur" des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient toujours d'application. Il en imposera de même le respect à tout ayant-cause ou ayant-droit, à quelque titre que ce soit.

Certificat PEB N° 20231118003167 : label C (rdc) et n°20260204012695 : label D (1er étage)

Bien loué

L'offrant reconnaît avoir été informé que les 3 unités (rez commercial et 2 appartements) sont actuellement louées. Ce dernier devra en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et de l'agence immobilière. Les copies des baux resteront annexées à la présente offre après avoir été signées par l'offrant.

L'offrant reconnaît avoir été informé que le loyer de l'appartement situé au 1er étage a fait l'objet d'une indexation et s'élève désormais à 675€.

BDES

L'offrant reconnaît avoir reçu une copie de l'extrait conforme de la BDES numéro 10831661 valable jusqu'au 12/12/2026 délivré par le département du sol et des déchets de la SPW.

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 DÉPÔTS

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

Tel 065/65.34.73



FRIDENBERGS GROUP

Honoraires d'agence

Merci de cocher la case adéquate. A défaut, les honoraires d'agence seront pris en charge par l'acquéreur aux conditions mentionnées ci-après.

() 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 du prix**.

Ils seront payables sur le compte de l'agence BELFIUS au nom de DOUR DEPOTS SPRL BE22 0682 1076 3647 avec la mention "Boussu, Rue Georges Cordier 190" 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.

OU

() à charge du vendeur:

Le vendeur s'engage à prendre en charge les frais d'agence d'un montant de **4,84% TTC**.

Ils seront payables sur le compte de l'agence BELFIUS au nom de DOUR DEPOTS SPRL BE22 0682 1076 3647 avec la mention "Boussu, Rue Georges Cordier 190" 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.

Place Verte, 33- 7370 DOUR

Cbfa 109226 A-MAE 217078-IPi 509587/101929

info@fridenbergs.be

Tel 065/65.34.73



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 Dasseleer Jean-Charles

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.



FRIDENBERGS GROUP

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

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