|  |
| --- |
| **OFFRE IRRÉVOCABLE D’ACHAT** |

**#Note pour le rédacteur : toutes les parties reprises en rouge sont soit à compléter, soit à supprimer.**

* Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d’une offre d’achat vous engage directement.
* Les **documents** repris au point 10 de l’offre (renseignements urbanistiques, PEB, *etc.*) sont importants, assurez-vous que le vendeur vous transmette ces documents **avant signature de l’offre**.

**Cliquez sur les mots en bleu pour avoir la définition.**

L’(es) offrant(s) #est/#sont : #(nom, prénoms, adresse, adresse mail, n° de téléphone, *etc.*)

#Ci-dessous appelé(s) « l’offrant ».

**L’offrant fait offre d’achat irrévocable, au prix de # €** (en chiffres)**, # euros** (en toutes lettres) **pour le bien suivant :**

#(adresse exacte ; #référence de l’annonce ; #maison/terrain/appartement ; #numéro cadastral, *etc.*)

#Sont également compris dans la vente, les biens mobiliers suivants : #, inclus dans le prix.

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

1. **Validité de l’offre**

L’offre est valable jusqu'au **# inclus à # heure(s)**. Si l’offre n’a pas été acceptée dans ce délai par le vendeur[[1]](#footnote-1), l’offrant **ne sera plus** tenu d’acheter le bien.

**#(uniquement pour les biens mis en vente par une étude notariale ou agence immobilière)**L'offre signée par l’offrant sera transmise au vendeur par #l’étude notariale #/#par l’agence immobilière #.

1. **Acceptation de l’offre**

Le vendeur, **#(uniquement pour les biens mis en vente par une étude notariale ou agence immobilière** par l’intermédiaire de #l’étude notariale #/#l’agence immobilière #,**)** avertira par écrit l’offrant de son acceptation de l’offre dans le délai de validité repris ci-dessus au point 1.

**!** La vente **sera conclue et définitive**[[2]](#footnote-2) dès que l’acceptation de cette offre aura été communiquée à l’offrant dans les conditions reprises ci-dessus aux points 1 et 2.

1. **Compromis de vente**

Si l’offre est acceptée par le vendeur, l’offrant et le vendeur s'engagent à signer un compromis de vente[[3]](#footnote-3) dans les **30 jours** de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par #l’étude notariale/#l’agence immobilière pour des raisons administratives.

1. **Garantie**

L’offrant versera, au plus tard au jour de la signature du compromis de vente, une [garantie](https://www.notaire.be/lexique/G/garantie) de # EUR.

Cette [garantie](https://www.notaire.be/lexique/G/garantie) restera [consignée](https://www.notaire.be/lexique/S/somme-consignee) en #l’étude du notaire qui recevra l’acte authentique de vente[[4]](#footnote-4)/#l’agence immobilière # et sera restituée à l’offrant en cas de non réalisation des éventuelles conditions suspensives.

Le jour de la signature de l’acte, la [garantie](https://www.notaire.be/lexique/G/garantie) vaudra acompte sur le prix de vente.

1. **Les frais de la vente**

À la signature de l’acte, l’offrant paiera :

* les [droits d’enregistrement](https://www.notaire.be/lexique/D/droits-denregistrement) ;
* les frais de dossier ;
* les honoraires ;
* la TVA sur les frais de dossier et sur les honoraires.

L’offrant est informé qu’il peut demander à son notaire une feuille de calcul lui permettant d’estimer le coût global des opérations. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d’une vente sur [notaire.be](https://www.notaire.be/calcul-de-frais).

#Si l’offrant doit obtenir un financement pour l’achat du bien, il paiera aussi les frais de ce financement.

#L’offrant paiera également les frais suivants : #.

Le vendeur paie les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.

#Il paiera également les frais suivants : #.

1. **Condition suspensive**

#Choisir une option :

**SOIT** Si l’offre est acceptée, le compromis de vente devra contenir une [condition suspensive](https://www.notaire.be/lexique/C/condition-suspensive-1) d’obtention d’un financement par l’offrant :

* d’un montant de # EUR ;
* au taux normal du marché ;
* dans un délai de **# semaines** à partir de la signature du compromis de vente.

**SOIT** Si l’offre est acceptée, le compromis de vente **ne devra pas** contenir de [condition suspensive](https://www.notaire.be/lexique/C/condition-suspensive-1) d’obtention d’un financement.

1. **Transfert de propriété – Occupation et jouissance**

L’offrant deviendra propriétaire du bien le jour de la signature de l’acte.

Il est averti que le bien est #choisir une option :

## **SOIT** libre d’occupation et vide de tout mobilier. L’offrant aura la [jouissance](https://www.notaire.be/lexique/J/jouissance) du bien par la prise de possession réelle du bien.

## **SOIT** occupé par le vendeur et que ce dernier s’engage à le rendre libre de toute occupation et de tout mobilier au plus tard au moment de la signature de l’acte. L’offrant aura la [jouissance](https://www.notaire.be/lexique/J/jouissance) du bien par la prise de possession réelle du bien.

## **SOIT** occupé par le vendeur et qu’il s’en réserve la [jouissance](https://www.notaire.be/lexique/J/jouissance) jusqu’au #. Le vendeur continue d’occuper le bien jusqu’à cette date, #gratuitement/#moyennant une indemnité mensuelle de # EUR, #payée à partir de la signature de l’acte, #proportionnellement au nombre de jours d’occupation/#tout mois entamé étant dû.

## **SOIT** actuellement loué et qu’il a reçu une copie du bail. L’offrant sera tenu de respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin. L’offrant aura la [jouissance](https://www.notaire.be/lexique/J/jouissance) du bien par la perception des loyers.

1. **Conditions de la vente**
* Le bien est vendu **sans** : dette, gage, réserve de propriété, [hypothèque](https://www.notaire.be/lexique/H/hypotheque) ou [privilège](https://www.notaire.be/lexique/P/privilege).
* L’offrant déclare avoir visité le bien. Il est donc vendu dans son **état actuel**.

Le vendeur **ne garantit** ni les [vices apparents, ni les vices non-apparents](https://www.notaire.be/lexique/V/vices-apparents-ou-caches) qu’il **ignore**. Il doit garantir les [vices non-apparents](https://www.notaire.be/lexique/V/vices-apparents-ou-caches) dont il a **connaissance**. L’offrant n’a aucun recours contre le vendeur, sauf s’il prouve que le vendeur avait connaissance du [vice non-apparent](https://www.notaire.be/lexique/V/vices-apparents-ou-caches) et qu’il ne l’a pas déclaré.

**!** Cependant, si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique[[5]](#footnote-5) et que l’acquéreur est un consommateur (au sens du Code de droit économique), le vendeur **doit garantir tous les vices non-apparents** (connus ou ignorés).

* Le bien est vendu avec toutes ses [mitoyennetés](https://www.notaire.be/lexique/M/mitoyennete) et toutes ses [servitudes](https://www.notaire.be/lexique/S/servitude).
* La superficie reprise dans la description du bien **n'est pas garantie** par le vendeur sauf si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique. Dans ce dernier cas, la garantie est donnée dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).
* Le bien est vendu **sans infraction urbanistique**.
* L’offrant **sera seul responsable** de son projet immobilier, s’il implique une modification du bien et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.
* Par l’acceptation de l’offre, le vendeur **confirmera** donc qu’il **n’a pas** connaissance :
* de [vices non-apparents](https://www.notaire.be/lexique/V/vices-apparents-ou-caches), ni de [servitudes](https://www.notaire.be/lexique/S/servitude) (le vendeur est invité à vérifier cette information dans son acte d’achat) ;
* d’infraction urbanistique ;
* de pollution incompatible avec l’usage actuel du bien.
1. **Autres conditions essentielles**

#L’application du tarif réduit des [droits d’enregistrement](https://www.notaire.be/lexique/D/droits-denregistrement) est considérée comme essentielle par l’offrant, il en fait dépendre son engagement. Si l’offre est acceptée, le compromis de vente devra donc contenir une [condition suspensive](https://www.notaire.be/lexique/C/condition-suspensive-1).

#(si autre(s) condition(s) essentielle(s), à compléter par l’offrant).

1. **Documents transmis par le vendeur**

L’offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

[ ] PEB

[ ] Renseignements urbanistiques

[ ] Attestation du sol

[ ] Renseignements relatifs à la copropriété

[ ] Cadastre (plan)

1. **Signature de l’acte**

L'acte sera signé dans les #4 mois de la signature du compromis de vente.

L’offrant, averti du libre choix d'un notaire, choisit l’étude #.

|  |  |
| --- | --- |
| SIGNATURE(S) DE L’OFFRANT (DES OFFRANTS)Fait à ………………………. le ………………….. | SIGNATURE(S) DU VENDEUR (DES VENDEURS) POUR ACCEPTATION DE L’OFFRE D’ACHAT ET POUR CONFIRMATION DE SON CONTENUFait à ………………….. le ......................... |

1. Attention, si un des vendeurs est incapable de gérer de ses biens, son représentant ne peut pas accepter l’offre tant que le juge n’a pas autorisé la vente. [↑](#footnote-ref-1)
2. Pour autant que toutes les conditions reprises dans l’offre sont remplies et que tous les documents légalement obligatoires sont transmis à l’offrant. [↑](#footnote-ref-2)
3. Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ci-après « acte ». [↑](#footnote-ref-4)
5. Une entreprise au sens de [l’article I, 8, 39° du Code de droit économique](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2013022819&table_name=loi). [↑](#footnote-ref-5)