



## OFFRE D'ACHAT

Madame-Monsieur (NOM et prénom) ou (si société) forme juridique, dénomination, représentée par : .....

Numéro d'entreprise : ..... TVA : .....

Lieu et date de naissance : ..... Registre National : .....

☐ Célibataire ☐ marié ☐ divorcé ☐ veuf ☐ contrat de mariage ☐ déclaration de cohabitation légale

Numéro de téléphone : ..... Adresse e-mail : .....

Domicilié(e)s ou siège social : .....

À (Cp) ..... (localité) .....

Madame-Monsieur (NOM et prénom) ou (si société) forme juridique, dénomination, représentée par : .....

Numéro d'entreprise : ..... TVA : .....

Lieu et date de naissance : ..... Registre National : .....

☐ Célibataire ☐ marié ☐ divorcé ☐ veuf ☐ contrat de mariage ☐ déclaration de cohabitation légale

Numéro de téléphone : ..... Adresse e-mail : .....

Domicilié(e)s ou siège social : .....

À (Cp) ..... (localité) .....

**Déclarent par la présente, prendre l'engagement unilatéral et irrévocable, solidaire et indivisible, de se porter acquéreur(s) du bien sis à 6030 MARCHIENNE-AU-PONT Rue Chapelle Beaussart 79+**

**au prix de** ..... € payable à la signature de l'acte authentique. Tous frais, droits quelconques et honoraires notariaux non compris, sous déduction des acomptes éventuellement versés entre-temps.

Sous réserve d'acceptation par le ou les propriétaires, vendeurs dans le cas d'une telle acceptation, des conditions habituelles prévues à ces actes par le(s) notaire(s) instrumentant(s).

Le notaire des acquéreurs est Maître ..... à .....

Pour le bien repris sous rubrique, dans l'état où il se trouve, sachant que je ne pourrai prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction de prix ci-avant fixé, soit pour un mauvais état des bâtiments, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, soit pour vices ou défauts cachés et vices du sol ou du sous-sol, sauf si le vendeur a connaissance de vices cachés et qu'il ne le déclare pas.

Je déclare avoir pris connaissance de l'extrait BDES libre du bien vendu et être informé de l'utilité de recueillir de mon côté, avant la signature des présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique des biens et de l'importance de vérifier de mon côté la conformité des biens avec les permis délivrés ainsi que la légalité des travaux effectués en m'adressant au service de l'urbanisme de la commune.

La présente offre est valable pour une durée de 15 jours calendrier.

Les parties déclarent être conscientes que la présente les engage de manière définitive. Elles acceptent qu'un compromis qui sera préalablement soumis à leurs notaires devra être signé au plus tard 1 mois après la signature de l'offre et à passer l'acte authentique au plus tard dans les 4 mois à dater de la signature du compromis de vente ou de la réalisation des éventuelles conditions suspensives dont la vente serait assortie.

En cas d'acceptation de la présente offre, le transfert de propriété et la prise de jouissance du bien auront lieu à la signature de l'acte authentique, et l'offrant versera au propriétaire à la date prévue pour la signature du compromis de vente, un acompte de **10%**, soit ..... € de la valeur de la vente **au plus tard le jour de la signature du compromis** sur un compte tiers ouvert par l'agence « ElenaImmo.Business » expressément prévu pour la vente du bien repris ci-dessus.

En cas de refus par l'une des parties de signer le compromis de vente, soumis à leur notaire, en confirmation des présentes, et après une mise en demeure adressée par lettre recommandée restée sans suite pendant quinze jours calendrier, l'autre partie pourra :

- ➔ **Soit** considérer de plein droit la vente comme nulle et non avenue. (sans préjudice à l'application du Code des Droits d'Enregistrement). Dans ce cas, une somme égale à dix pour cent du prix de vente précisé ci-avant sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction, ou en sus du remboursement de l'acompte payé.
- ➔ **Soit** de poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.

## CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE CREDIT :

La vente ☐ est conclue sous l'obtention d'un crédit  
☐ n'est pas conclue sous l'obtention d'un crédit

La présente offre est faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire, à l'issue d'une demande introduite auprès de minimum **1 organisme bancaire**, d'un montant au maximum égal au prix de vente, au taux ordinaire du marché.

L'acquéreur s'engage à faire toutes démarches normales pour obtenir ce crédit.

→ **Si le crédit demandé est refusé** : l'acquéreur devra informer le notaire instrumentant, par une lettre recommandée postée dans un délai de 30 jours suivant la signature du compromis, en produisant un écrit émanant de l'organisme de crédit précité, justifiant le refus. La présente condition suspensive est stipulée sans préjudice au droit pour le vendeur et l'acquéreur de proroger de commun accord et par écrit le délai convenu pour l'octroi dudit financement.

Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.

Si le crédit n'est pas obtenu, l'acompte dont il est question ci-dessus, payée par l'acquéreur, sera intégralement restitué à ce dernier. Sauf si l'offrant ne respecte pas les délais impartis pour déclarer le refus de crédit les éventuels acomptes entre-temps versés ne seront pas restitués et considérés comme indemnités.

→ **En cas de désistement par l'Offrant après la notification ou l'acceptation de la présente Offre** : les éventuels acomptes entre-temps versés ne seront pas restitués, sans préjudice de l'exercice par le Propriétaire de ses droits, les honoraires éventuels du Courtier du propriétaire par le biais duquel la vente aura été réalisée seront dus par celui-ci.

Dans le cas où aucun acompte entre-temps n'aura été versé, l'offrant sera redevable de 10% du prix de vente au propriétaire, sans préjudice de l'exercice par le Propriétaire de ses droits, les honoraires éventuels du Courtier du propriétaire par le biais duquel la vente aura été réalisée seront dus par celui-ci.

→ **En cas où l'acquéreur ne donne pas de nouvelles concernant l'obtention de son crédit** : le crédit est considéré comme accepté.

Les honoraires éventuels seront également dus par le Propriétaire en cas de décision de sa part de ne pas poursuivre l'exécution de la vente malgré son acceptation de l'Offre.

## CONDITIONS PARTICULIERES :

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des documents utiles à la vente pour les avoir reçus, lus et acceptés et en fait son affaires personnels à l'entière décharge du vendeur à savoir:

- matrice cadastrale - indique maison de commerce
- Le courrier de l'urbanisme indique ce qui suit : *Le bien est en réalité un unique commerce (aucune autorisation n'intervient pour une quelconque création de logement). Il s'agissait initialement d'un immeuble de bureaux transformé en sandwicherie via le permis référencé CPURB/2018/1044 et octroyé le 26 février 2019. => voir mal du 17 mars 2025*
- plan cadastre
- BDES ainsi que les données de nature : SPAQuE référencée Ht510-0236-3 : "ACEC (Usines de Marcinelle-Villette)"
- décision d'octroi d'urbanisme pour le garage (régularisation) en 2010
- plans du permis de régularisation
- Les conditions spéciales dans l'acte

ainsi que tous autres documents utiliser à la vente

L'acquéreur déclare :

☐ pouvoir bénéficier du taux réduit ☐ et de l'abattement (cocher les cases adéquates)

Monsieur .....

S'engage à vendre le bien ci-dessus au prix proposé

Cette vente ☐ est soumise au régime de la TVA (cocher la case adéquate)

☐ est soumise aux droits d'enregistrement

Le notaire des vendeurs est Maître ....., .....

Fait à .....

Fait à .....

Le .....

Le .....

Les acquéreurs « Lu et approuvé »

Les vendeurs « Lu et approuvé »

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

Elena Immo. Business srl - Chaussée de Lodelinsart, 115 à 6060 GILLY

☎ : 071/16.55.29 – Fax : 071/96.05.17 – Courriel : [info@elenaimmo.be](mailto:info@elenaimmo.be) – Site internet : [www.elenaimmo.be](http://www.elenaimmo.be)

N° entreprise et T.V.A : 0808.350.587 – Belfius : BE56 0682 5089 6688 – IPI 800 012