

**OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE**

Le(s) soussigné(e)(s) :

Monsieur et/ou Madame :

.....  
.....  
.....

La personne morale

.....  
.....

Valablement représentée par

.....

Domicilié(e)(s) ou siège social

.....  
.....

N° de téléphone/gsm/E-mail

.....

Situation matrimoniale et régime

.....

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

.....

Notaire choisi en cas de vente

.....

**Ci-après dénommé(e)(s) « l'Offrant », s'engageant solidairement et indivisiblement aux obligations des présentes,**

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

Commune et code postal: 1180 Uccle

Adresse et n°: Avenue de la Gazelle - n°83

Bien: Dans un immeuble à appartements multiples sis sur un terrain à front de l'avenue de la Gazelle, cadastré section F, partie du numéro 231/d/13, ayant une superficie de vingt-huit ares vingt et un centiares (28 a 21 ça).

1/ L'APPARTEMENT A23, sis au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, watercloset, salle de bains, réserve, deux chambres et une salle de séjour avec coin cuisine, avec l'usage exclusif du balcon attenant à la salle de séjour, et au sous-sol LA CAVE numéro C08.

b) en copropriété et indivision forcée : 368/10.000èmes des parties communes générales.

2/ L'EMPLACEMENT DE PARKING P4 au niveau du sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

- dans les parties communes générales : 27/10.000èmes des parties communes générales,
- dans les parties communes spéciales aux emplacements de parkings : 1/19ème pour chaque emplacement dans ces parties communes.

Statut urbanistique du bien: Logement.

Certificat électrique: Oui, conforme (Numéro de rapport 20250002988-V.1 émis le 28/04/2025).

Certificat PEB: Oui - Score C / 119 [kWh/(m2.an)] (numéro : 20250407-0000710204-01-9 émis le 07/04/2025).

Gestion de la Copropriété: La copropriété est administrée par une coopérative dénommée « Association des copropriétaires de l'immeuble GAZELLE », société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée, dont le siège social est établi à l'adresse suivante : Avenue de la Gazelle 85 (boîte 10), 1180 Uccle. **Chaque acquéreur d'un lot au sein de l'immeuble devient automatiquement coopérateur, un statut particulier qui implique des droits et obligations spécifiques. Ces droits et obligations sont détaillés dans les statuts de la coopérative, document transmis aux candidats acquéreurs dans le cadre de la présente mise en vente.** Pour toute question ou information complémentaire, les candidats peuvent également contacter Madame De Roeck, secrétaire de la coopérative, via l'adresse email suivante : [gazelle1180@gmail.com](mailto:gazelle1180@gmail.com). La gestion du fonctionnement de l'immeuble est confiée au syndic CADILLAC/FISKOBEL.

Litige portant sur l'emplacement de parking intérieur P4: La coopérative « Association des copropriétaires de l'immeuble GAZELLE » nous informe qu'un litige est en cours concernant l'emplacement de parking intérieur P4, situé au niveau du sous-sol de l'immeuble. Par solidarité avec les copropriétaires concernés, la coopérative a engagé une procédure judiciaire à l'encontre du promoteur. Cette procédure n'a pas encore abouti à un jugement, mais un accord de conciliation a été trouvé entre les parties. Cet accord prévoit que le promoteur cédera certains emplacements de parking à la coopérative, qui les redistribuera ensuite entre les copropriétaires concernés. L'acquéreur des lots susmentionnés (l'appartement A23 et l'emplacement de parking P4) conservera sa place de parking faisant face de la cave (numéro C08). La cession effective des emplacements de parking devrait intervenir dans un délai de 18 mois, à compter du mois de février 2025. Aucune démarche ne sera exigée de la part du nouvel acquéreur dans le cadre de ce litige. Toutefois, une modification de l'acte de propriété devra être envisagée une fois que le nouvel acte de base sera transmis par la coopérative.

Point B1/1 – Renseignements urbanistiques – Permis d'environnement : Le service Urbanisme de la commune d'Uccle, dans les renseignements urbanistiques délivrés en date du 16/04/2025, mentionne le point suivant :

“1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats : Les permis d'environnement suivants ont été délivrés : Le bien n'est pas en conformité avec les exigences relatives au permis d'environnement. En effet, les sous sols disposent d'une capacité de 29 emplacements de parking, ce qui nécessite l'obtention d'un permis d'environnement pour l'exploitation d'un parking couvert.”

La coopérative Association des copropriétaires de l'immeuble GAZELLE précise qu'une procédure de remise en ordre administrative est actuellement en cours. Selon les informations communiquées par la coopérative, les sous-sols de l'immeuble ne disposent en réalité que de 15 emplacements de parking, ce qui les exonère de l'obligation de disposer d'un permis d'environnement. La démarche vise donc à mettre en conformité la situation administrative du bien avec la situation de fait.

Et à propos duquel, l'offrant déclare avoir reçu toutes les informations urbanistiques, administratives, financières ainsi que tous les documents utiles et obligatoires (Renseignements urbanistiques, PEB, certificat de conformité électrique, informations environnementales, acte de base, etc.).

Le bien lui a été présenté par l'agence immobilière By The Way - Real Estate Gallery SA.

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 accessoires, **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)

*Si l'offre est retenue, une garantie équivalente à 10 % du prix de vente sera versée à la signature du compromis de vente / jour dépôt de la présente offre, sur le compte du notaire instrumentant, le solde du prix étant payable à la signature de l'acte authentique de vente. Si le propriétaire vendeur s'opposait à la signature de l'acte authentique, pour quelque motif que ce soit, le montant versé sera intégralement remboursé à l'acheteur.*

La présente offre est valable jusqu'au ..... à 18h00 (GMT+1), **et ne peut être unilatéralement retirée par l'offrant avant cette date.**

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

L'acceptation éventuelle de l'offre sera **valablement** notifiée à l'offrant dans le délai de validité de celle-ci par :

Email à l'adresse suivante :

.....

L'offrant ayant été parfaitement informé sur l'immeuble, la présente offre est émise sans réserves.

**En cas d'acceptation de celle-ci, le transfert de propriété, des risques et la prise de jouissance du bien n'auront lieu qu'à la signature de l'acte authentique.**

L'Offrant déclare, qu'en cas d'acceptation de son offre, l'acquisition de l'immeuble est faite :

- Sans aucune condition suspensive (\*)
  - Sous la condition suspensive (\*)
    - D'obtention d'un crédit hypothécaire de.....€.
- L'offrant devra introduire sa demande auprès d'au moins deux institutions bancaires belges. La durée de la clause suspensive est de ..... jours calendaires à dater de la date de l'acceptation de cette offre par le(s) propriétaire(s)-vendeur(s)
- Autre condition suspensive :
- .....
- .....

(\*) = biffer la mention inutile

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

~~— Si le bien est occupé par un locataire bénéficiant du droit de préférence tel que prévu à l'article 247/1 du CBL et en cas d'acceptation de la présente offre, la vente ne pourra intervenir que sous la condition suspensive du non-exercice par le locataire de son droit. Le locataire dispose, à peine de déchéance, d'un délai 30 jours calendriers à compter de la réception de la présente offre, communiquée par recommandé avec accusé de réception, pour faire connaître au vendeur son intention d'acquérir le bien, au prix et aux conditions indiqués dans la présente offre.~~

En cas d'acceptation, les parties s'engagent, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer un compromis de vente, qui ne conditionne pas le caractère parfait de la vente, dans les meilleurs délais.

*L'attention des parties est également attirée sur le fait que si l'une d'elle 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 7 % du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important. De plus, la partie défaillante sera redevable à l'agence immobilière d'émoluments équivalents à 3% du prix offert.*

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

Offre réalisée à (adresse complète) :

.....

Le (date) : .....

Signature(s) de tou(te)s les offrants précédée(s) de la mention « *lu et approuvé* » + *paraphe sur chaque page et copie R/V de(s) carte(s) d'identité en annexe* :

Signature(s) de tous le(s) propriétaire(s) vendeur(s) précédée de la mention “ Pour accord + date + heure “