



# OFFRE IRREVOCABLE D'ACHAT

Expertise immobilière,  
achat, vente & location

Le(s) soussigné(e)(s) :

**M/Mme/Melle** \_\_\_\_\_

Domicilié(e) à \_\_\_\_\_

Né(e) à \_\_\_\_\_ Date de naissance \_\_\_\_\_ Etat civil \_\_\_\_\_

Tel / GSM \_\_\_\_\_ Adresse mail \_\_\_\_\_

ET

**M/Mme/Melle** \_\_\_\_\_

Domicilié(e) à \_\_\_\_\_

Né(e) à \_\_\_\_\_ Date de naissance \_\_\_\_\_ Etat civil \_\_\_\_\_

Tel / GSM \_\_\_\_\_ Adresse mail \_\_\_\_\_

Ci-après dénommé(e)(s) « l'Offrant »,

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

Commune **Rendeux** Division 1<sup>ère</sup>/**Rendeux** Section **A n°44 N P0000** Contenance parcelle **4.005 m²**

Adresse **Rue de Hotton, 93A – 6987 Rendeux**

Revenu cadastral non indexé **641 €** / Certificat PEB « **F** » n°**20250528021246**

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 (\_\_\_\_\_ €)

La présente offre est valable 10 jours à compter de la signature de l'offrant, 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 e-mail.

## Condition suspensive :

☐ La présente vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt hypothécaire au taux normal du marché, d'un montant approximatif de \_\_\_\_\_ €. L'acquéreur s'engage à entreprendre toutes les démarches normales pour obtenir ce crédit. Si le crédit est refusé, l'acquéreur devra en informer le vendeur, en produisant un écrit émanant de l'organisme de crédit, justifiant le refus, par lettre recommandée postée au siège de PICARD immo (Rue Simon, 46/2 - 6990 Hotton) dans les 30 jours calendrier à compter de la signature du compromis de vente. A défaut de cette information, le crédit sera considéré comme obtenu, et la vente comme parfaite. Dans le cas où le prêt ne serait pas obtenu dans le délai prévu, cette convention sera considérée comme nulle et non avenue.

☐ L'acquéreur a demandé expressément à ne pas bénéficier d'une clause suspensive pour l'obtention d'un crédit hypothécaire.

## Conditions de vente :

- Dès acceptation de la présente par le(s) vendeur(s), un montant de 10% du prix d'achat soit \_\_\_\_\_ € sera payé sur le compte tiers de l'agence immobilière PICARD immo IBAN BE75 7320 8100 4751 par virement bancaire au départ du compte IBAN BE \_\_\_\_\_ au nom



# OFFRE IRREVOCABLE D'ACHAT

Expertise immobilière,  
achat, vente & location

de \_\_\_\_\_ avec la communication suivante : « **VENTE – rue de Hotton, 93A à Rendeux** »

Cette somme est payable à titre de garantie et pourra, le cas échéant, venir en déduction de la garantie/de l'acompte à payer à la signature du compromis, le solde du prix étant payable à la signature de l'acte authentique.

- L'offrant ayant été parfaitement informé sur l'immeuble, la présente offre est émise sans réserves, en manière telle que l'acceptation par le Propriétaire emportera l'accord des parties sur tous les éléments substantiels et essentiels du contrat de vente qui aura en conséquence un caractère parfait 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.
- La présente engage par ailleurs l'Offrant, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer un compromis de vente, qui ne conditionne pas le caractère parfait de la présente vente, au plus tard dans les 30 jours de l'envoi de l'éventuelle acceptation de la présente par le Propriétaire.
- Si le bien nécessite une visite de contrôle des installations électriques selon l'Arrêté royal du 25 juin 2008, elle sera exécutée aux frais du vendeur et le procès-verbal sera transmis au notaire préalablement à l'acte authentique. Il incombera aux acquéreurs de procéder aux éventuels frais d'adaptation de l'installation électrique endéans un délai de 18 mois prenant cours le jour de l'acte de vente. Le résultat du contrôle n'aura aucun impact sur la vente et sur le prix.
- Le bien est actuellement assuré contre le risque d'incendie et le restera jusqu'à la passation de l'acte authentique.
- L'acquéreur désigne comme notaire pour la passation de l'acte authentique :  
Maître \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_
- La vente comprend le mobilier suivant : /
- 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 10% du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.
- En signant la présente offre d'achat, chaque acquéreur s'engage à y joindre une **copie recto/verso de sa carte d'identité** en cours de validité. Il est précisé que tant que ces documents ne nous auront pas été transmis, l'offre ne sera pas présentée au propriétaire vendeur. Cette copie sera jointe au dossier de vente afin de garantir l'identification des parties dans le cadre des démarches administratives et notariales liées à la transaction.
- L'offrant déclare avoir pris connaissance des renseignements urbanistiques ci-annexés.

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

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ pour être exécuté de bonne foi et signé après lecture.

L'Offrant  
« lu et approuvé »

Le(s) vendeur(s)  
« pour accord », le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

- 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.

- Vos données personnelles sont conservées par PICARD immo SRL aussi longtemps que nécessaire pour le suivi de l'offre, sont transférées au vendeur avec l'offre, et utilisées en cas d'acceptation pour la rédaction du compromis. Voir <https://www.picardimmo.be/fr/privacy-statement> pour l'énumération de vos droits.

Arrondissement de Marche-en-Famenne

**COMMUNE  
DE  
RENDEUX**Service urbanismeGASPARIS Julie  
Tél.084/370.170COLLIGNON François  
Tél. 084/370.171

urbanisme@rendeux.be

PICARD IMMO

Rue Simon, 46/2

6990 Hotton

Votre lettre du 13/05/2025

Vos références :

Nos références : NOT071-25

Annexe(s) :

**INFORMATIONS NOTARIALES**

Art. D.IV.99, 100 et 105 / Art. R. IV.105-1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 13 mai 2025 relative à un bien sis dans notre commune, Rue de Hotton, 93A, cadastré 1e division, Rendeux, section A n° 44N

nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 §1 al. 1 et 2 du Code de Développement territorial, ainsi que les renseignements complémentaires dont nous disposons pour ce bien.

Le bien en cause :

**Selon l'information disponible dans la base de données informatique de la Région wallonne :**

- 1° est situé en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres par rapport à la voirie et en zone forestière pour le solde **au plan de secteur MARCHE-LA ROCHE** adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon en date du 26.03.1987 (M.B. 10.01.1989) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- 2° n'est pas soumis à l'application d'un **guide régional d'urbanisme** ;
- 3° n'est pas situé dans le périmètre d'un **projet de plan de secteur** ;
- 4° a) n'est pas situé dans le périmètre d'un **schéma de développement communal** (anciennement schéma de structure communal) ;
- 4° b) n'est pas situé dans le périmètre d'un **schéma d'orientation local** (anciennement plan communal d'aménagement) ;
- 4° c) n'est pas situé dans le périmètre d'un **schéma d'orientation local** (anciennement RUE – Rapport Urbanistique et Environnemental) ;
- 4° d) n'est pas situé dans le périmètre d'un **schéma de développement pluricommunal** ni d'un projet de schéma de développement pluricommunal ;
- 4° e) n'est pas situé dans le périmètre d'un **schéma de développement communal** ni d'un projet de schéma de développement communal ;
- 4° f) n'est pas soumis à l'application d'un **plan communal d'urbanisme** ;
- 4° g) n'est pas situé dans le périmètre d'un **permis d'urbanisation** (anciennement permis de lotir) ;
- 5° n'est pas soumis au **droit de préemption** et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- 6° a) n'est pas situé dans un périmètre de **site à réaménager** visé à l'article D.V.1 ;
- 6° b) n'est pas situé dans le périmètre du site de **réhabilitation** paysagère et environnementale, de **remembrement urbain**, de **revitalisation urbaine** ou de **rénovation urbaine** visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;
- 6° c) n'est pas inscrit sur une **liste de sauvegarde** visée à l'article 193 du Code de Patrimoine ;

- 6° d) n'est pas **classé** en application de l'article 196 du même Code ;
- 6° e) n'est pas situé dans une **zone de protection** visée à l'article 209 du même Code (zone de protection autour d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé) ;
- 6° f) est localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du **patrimoine archéologique** visés à l'article 233 du même Code ;
- 6° g) est repris au **Patrimoine architectural** et territoires de Wallonie (La Roche-en-Ardenne, Rendeux et Tenneville) – Ancienne ferme et habitation 19°-20° siècles avec puits et monument commémoratif 19° et 2° moitié 20° siècles ;
- 7° a) bénéficie d'un accès direct à une **voirie** communale régionale dont le niveau d'équipement peut être précisé par les services, administrations, intercommunales ou impétrants cités en fin du présent document. (voir "Remarques importantes") ;
- 7° b) n'est pas traversé ni longé par un **chemin** ou **sentier** communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- 7° c) est situé en **zone d'assainissement** collectif (zone prioritaire) au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'Ourthe ;
- 8° n'est pas inscrit dans la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) au sens du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 (M.B. 2019.01.01) relatif à la **gestion des sols** ;
- 9° a) n'est pas situé dans ou à proximité d'un **site Natura 2000** ;
- 9° b) n'est pas situé dans le périmètre d'une **réserve naturelle domaniale** ou agréée, ni dans une réserve forestière ;
- 9° c) n'est pas situé dans le périmètre d'un **Site de Grand Intérêt Biologique** (SGIB) ;
- 9° d) ne contient pas et n'est pas situé à proximité d'arbres ou de haies figurant sur la liste des **arbres et haies remarquables** de Wallonie ;
- Attention** : L'abattage d'arbres ou de haies, même non classé(e)s comme « remarquables » peut nécessiter l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalable.
- 9° e) n'est pas traversé ni longé par un **cours d'eau** ;
- 9° f) n'est pas situé en **zone d'aléa** de la **cartographie de l'aléa d'inondation** par débordement de cours d'eau ;
- 9° g) n'est pas situé dans une **zone de prise d'eau** ni de prévention de captage ;
- 9° h) n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un **risque naturel** ou à une contrainte géotechnique majeurs, ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ni de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- 9° i) n'est pas situé dans un axe de concentration du **ruissellement ERRUISSOL** (Les données d'ERRUISSOL mettent en évidence les zones susceptibles de connaître des problèmes d'érosion, de ruissellement diffus et/ou concentré. Cependant, toute zone non définie à risque peut être victime de ces problèmes. Les zones définies à risque ne tiennent pas compte des infrastructures [fossés, voiries, pertuis, ...] influençant le ruissellement et donc aussi l'érosion.) ;
- 9° j) n'est pas situé dans un périmètre **d'intérêt paysager ADESA** ;
- 10° n'est pas repris dans le plan relatif à **l'habitat permanent** ;
- 11° n'est pas situé dans le périmètre d'une **Wateringue** ;

**Selon l'information disponible dans la base de données informatique de l'administration communale :**

12° a) a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

- Permis du 16/04/2010 n° 18PB10 - Objet : Transformation d'un immeuble avec changement d'affectation
- Permis du 07/02/2014 n° 05PB14 - Objet : Transformation d'une maison de vacances (régularisation)
- Permis du n° - Objet :

**Note** : Suivant données cadastrales en notre possession, le volume principal existant a été érigé avant 1850, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 ;

- 12° b) n'a pas fait l'objet d'une **déclaration urbanistique** ;
- 12° c) n'a pas fait l'objet d'un **certificat d'urbanisme n° 1** datant de moins de deux ans ;
- 12° d) n'a pas fait l'objet d'un **certificat d'urbanisme n° 2** datant de moins de deux ans ;
- 12° e) n'a pas fait l'objet d'un **permis d'environnement** ;



12° f) n'a pas fait l'objet d'un **permis unique** ;

12° g) n'a pas fait l'objet d'une **division** non soumise à permis ;

13° n'a pas fait, à notre connaissance, l'objet d'actes ou travaux constitutifs d'une **infraction** ou d'un **procès-verbal** ;

**Remarque importante** : l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence éventuelle d'une (d') infraction(s) urbanistique(s). Voir notamment chapitres 1 et 1<sup>er</sup> bis du CoDT.

14° Autre(s) remarque(s) éventuelle(s) :

La délivrance d'un permis d'urbanisme préalable à la création d'un hébergement touristique est obligatoire depuis le 30 janvier 2023.

Cette nouvelle réglementation doit permettre aux communes, en particulier celles qui connaissent une forte fréquentation touristique, de mieux répartir l'offre de logement et d'éviter la désertion de certains quartiers en dehors des périodes de vacances. Elle a également pour but de lutter contre les incidences négatives liées à certains types de logements touristiques et ainsi préserver la qualité de vie des habitants.

A Rendreux : Le Collège communal a déjà précisé qu'il ne délivrerait plus d'autorisation pour la construction de nouveaux hébergements touristiques hors des zones prévues à cet effet (zones de loisirs). Les projets de transformation de bâtiments existants s'accompagnent pour leur part systématiquement de conditions inflexibles.

**Partant du fait que certains villages souffrent déjà d'une pression touristique importante, nous conseillons vivement la plus grande prudence à tout (futur) propriétaire désireux d'exploiter un hébergement touristique car rien ne garantit que son projet puisse être accepté ! Nous insistons également sur le fait que la jurisprudence constante du Conseil d'État confirme que la décision prise par l'autorité compétente ne peut en aucun cas être infléchie par le poids du fait accompli.**

Nous vous remercions de bien vouloir verser sur le compte communal, la somme de **50,00 €** pour redevance sur la délivrance de renseignements administratifs (voir informations utiles pour le paiement ci-dessous).

**Aussi, en cas de vente d'un immeuble bâti, nous vous demandons de bien vouloir nous retourner le formulaire de 'Déclaration de changement de propriétaire' joint en annexe dûment complété.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

La Directrice générale,

  
NOEL Marylène



Le Bourgmestre

  
LERUSSE Cédric

### Informations utiles pour le paiement de la taxe communale

**Bénéficiaire** : Administration communale, rue de Hotton, 6987 RENDEUX

**IBAN** : BE30 0910 0051 2311 / **BIC** : GKCCBEBB

**COMMUNICATION** : NOT071-25

**MONTANT** : 50,00 €

### Remarques importantes :

Les renseignements concernant les zones de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau peuvent être précisés par les services, administrations, intercommunales ou impétrants cités ci-dessous.

En ce qui concerne les taxes communales éventuelles qui seraient encore exigibles, il y a lieu de prendre contact avec la Recette communale, rue de Hotton, 1 à 6987 RENDEUX (Téléphone : 084/370.180 – Fax : 084/ 477.777).

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Rendeux dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

- **pour les voiries communales** : Monsieur le Commissaire voyer, Centre de la Zone Nord du Direction des Services Techniques de la Province de Luxembourg, rue du Carmel, 1 - 6900 MARCHE-EN-FAMENNE;
- **pour les voiries régionales** : Service public de Wallonie, Direction générale opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau de Namur et du Luxembourg, Direction des Routes du Luxembourg, Place Didier, 45 - 6700 ARLON;

•pour la distribution d'eau : S.W.D.E., avenue des Dessus-de-Lives, 10 – 5101 LOYERS;

•pour l'électricité : ORES, rue André Feher, 15 – 6900 MARCHE-EN-FAMENNE;

•pour l'épuration collective : AIVE, Drève de l'Arc-en-Ciel, 98 - 6700 ARLON;

•pour les eaux souterraines : Service public de Wallonie, Département de l'environnement et de l'eau, Direction des eaux souterraines, Avenue Prince de Liège, 15 – 5100 JAMBES;

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

