**Offre ferme d’acquisition d’un bien immobilier**

1. Eléments essentiels à la vente
2. Identité de l’acquéreur :

Nom……………………………………………………………………………….

Né(e) le.…………………………. à ……….……………………….…………..

Nationalité(es)…………………………………………………………………...

Domicilié(e) au…...…………............………………………………………….

Mail et téléphone………………………………………………………………...

Numéro National………………………………………………………………...

Joindre une copie de votre document d’identité

Nom……………………………………………………………………………….

Né(e) le………..………………… à …...……………………………………….

Nationalité(es)…………………………………………………………………...

Domicilié(e) au…………………………………………………………………..

Mail et téléphone………………………………………………………………...

Numéro National………………………………………………………………...

Joindre une copie de votre document d’identité

Le(s) candidat(s) confirmant(s) avoir la capacité juridique nécessaire.

1. Objet de la vente :

L’acquéreur déclare par la présente se porter acquéreur du bien sis :

Adresse : ……………………………………………………………………………………….

Nature du bien :………………………………..………………………………………………

Numéro Parcellaire : Inconnu pour le moment ;

Revenu cadastral : Inconnu pour le moment ;

Nombre de millièmes dans les parties communes : Inconnu pour le moment ;

Sont également compris dans la vente :

* les [immeubles par incorporation](https://www.notaire.be/lexique/I/immeuble-par-incorporation);
* les biens mobiliers suivants : néant ;
* toute réserve de combustible (mazout, gaz, …).

L’acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il ne demande pas au vendeur d’en faire une description plus précise et complète.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes et mitoyennetés, l’acquéreur reprend tous les droits et obligations qui découlent de ces dernières.

1. Prix de vente :

Au prix de…………………….………………………………………..…………………………………

Un acompte de 5% / 10% (entourer votre réponse), soit ………………………….€, sera versé auprès de l’étude du notaire de l’acquéreur à la signature du compromis de vente.

Le solde du prix de vente sera payé le jour de l’acte authentique de vente.

1. Eléments substantiels à la vente
2. État du bien :

Le bien est vendu dans son état actuel. L’acquéreur déclare qu’il connait l’état du bien, qu’il a pu le visiter et prendre connaissance des caractéristiques techniques de ce dernier.

Le vendeur n’est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents. L’acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l’existence de vices cachés.

1. PEB :

L’acquéreur reconnait avoir reçu antérieurement aux présentes et pris connaissance du PEB du bien vendu.

1. Installation électrique :

L’acquéreur reconnait avoir reçu antérieurement aux présentes et pris connaissance du certificat électrique de l’appartement et des parties communes de l’immeuble.

1. Urbanisme :

L’ acquéreur reconnait avoir reçu antérieurement aux présentes et pris connaissance des renseignements urbanistiques du bien vendu.

1. Documents de la copropriété :

L’acquéreur déclare avoir été informé du fait que le bien qu’il achète se situe dans une copropriété en cours de création. Les documents d’usages lors de la vente d’un bien situé dans une copropriété ne sont pas nécessaires dans cette vente. L’acte de base de l’immeuble sera quant à lui réalisé au plus tard pour le jour de l’acte.

1. Zones inondables :

L’acquéreur est informé que le bien n’est pas situé en zone inondable.

1. Gestion des sols pollués :

L’acquéreur est informé que le bien n’est pas repris à l’inventaire des sols pollués. Une attestation fournie par Bruxelles environnement sera remise à l’acquéreur au plus tard pour le jour de l’acte authentique de vente.

1. Délais à respecter :

Les parties s’engagent à :

* Signer un compromis de vente au plus tard dans les 15 jours qui suivent l’acceptation de la présente offre.
* Signer l’acte authentique de vente au plus tard le ……….……………........

Le dépassement de ces délais ne serait pas considéré comme une cause légitime par l’une des parties pour demander l’annulation du contrat de vente. Cependant, dans l’éventualité où le délai de signature du compromis venait à être dépassé, le vendeur sera alors autorisé à recommercialiser le bien jusqu’au jour de la date de signature du compromis. Le vendeur devra agir de bonne foi et informera l’acquéreur de sa volonté de recommercialiser le bien. Il est cependant interdit au vendeur de contracter avec une autre personne durant cette période.

1. Frais liés à la vente :

Le vendeur prend à sa charge les frais nécessaires pour délivrer le bien (contrôle de l’installation électrique, demande de renseignements urbanistiques, etc…) et les frais d’agence.

L’acquéreur prend à sa charge les droits d’enregistrement, ses honoraires de notaire, ses frais de dossiers, sa quote-part dans les frais d’acte de base et sa quote-part dans les frais de géomètre.

1. Condition suspensive d’obtention d’un crédit :

Le compromis s’entendra AVEC / SANS (entourer la bonne réponse) condition suspensive pour l’octroi d’un prêt bancaire pour un montant équivalant à …………………. % du prix de vente, dans un délai de ……….. semaines à partir de la signature du compromis.

Si le financement n’est pas obtenu dans le délai fixé, l’acquéreur devra en informer le vendeur par écrit sans quoi la condition suspensive ne sera plus valable et l’acquéreur sera contraint d’acheter le bien. L’acheteur est tenu d’une obligation positive de diligence dans l’obtention de son prêt bancaire et le vendeur pourra exiger la preuve de deux refus invoqués.

1. Hypothèques et charges :

Le bien sera vendu quitte et libre de toutes toutes dettes, [privilèges](https://www.notaire.be/lexique/P/privilege), charges, inscriptions hypothécaires, réserve de propriété et enregistrement dans le registre des gages.

1. Propriété, occupation et jouissance :

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

L’ acquéreur aura la jouissance du bien à partir du jour de l’acte authentique par la prise possession réelle. Cette prise de possession sera réalisée par le transfert des clés et le relevé des compteurs qui se dérouleront le jour de l’acte authentique ou dans les jours qui suivent ce derniers.

À ce sujet, l’acquéreur est informé du fait que le bien est actuellement occupé par un locataire.

L’ acquéreur reconnait par la même occasion avoir reçu une copie du bail.

À partir du jour de l’acte authentique, l’acquéreur reprendra à sa charge tous les droits et les obligations à titre de nouveau bailleur.

1. Assurance :

Le vendeur reste responsable du bien jusqu’au jour de la vente et assurera ce dernier jusqu’au jour de l’acte authentique.

L’acquéreur prendra la responsabilité de l’assurance du bien vendu à partir du jour de l’acte.

1. Taxes :

L’acquéreur versera au vendeur la quote-part du précompte immobilier calculé à partir de son entrée en jouissance pour l’année en cours.

1. Superficie :

La superficie reprise dans la description n’est pas garantie.

Toute différence avec la superficie réelle, en faveur ou en défaveur de l’acquéreur ne modifie pas le prix.

1. Sanctions en cas de non-respect des engagements :

Conformément à l’article 1583 du Code civil et à la jurisprudence en vigueur, le vendeur et l’acquéreur sont réciproquement engagés lorsqu’il y a accord entre les parties sur la chose, le prix et les éléments substantiels repris dans la présente promesse d’achat. Le document d’offre est donc un contrat qui engage le vendeur et l’acquéreur à respecter les conditions qui s’y retrouvent.

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l’autre signataire pourra lui envoyer une [mise en demeure](https://www.notaire.be/lexique/M/mise-en-demeure). Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire peut alors :

* soit poursuivre l’exécution forcée (c’est-à-dire s’adresser au juge afin qu’il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
* soit considérer que la vente a pris fin (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l’autre signataire en indiquant les obligations qui ne sont pas respectées.

Le signataire qui n’a pas exécuté ses obligations devra payer à l’autre signataire

une indemnité fixée à 10% du prix de vente.

La présente offre a pour objectif de reprendre l’intégralité des éléments essentiels et substantiels aux yeux des parties. Toute information non-reprise (sauf exception clairement indiquée dans le présent document) dans la présente offre aura un caractère accessoire et n’impactera pas la volonté des parties à contracter et ne modifiera pas le prix de vente.

Si l’acte n’est pas signé dans les délais convenu et que la cause peut en être imputée à l’une ou l’autre des parties, des intérêts de retard seront dus, de plein droit et sans mise en demeure, par le signataire responsable de ce retard à l’autre signataire. Les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux de 6%/ l’an.

1. Conditions supplémentaires : ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

* Nom de l’étude / du notaire de l’acquéreur  :…………………....…………………
* Adresse :………………..………………………………………………………………
* Email : ……………….…………………………………………………………………

Si l’acquéreur ne désigne pas de notaire au moment de l’émission de la présente offre alors le notaire désigné par le vendeur sera seul responsable de la rédaction du compromis et de l’acte authentique.

Fait à…………………………………….…, le………………...………………..

La présente offre étant valable jusqu’au : ……………………………...……..

L’acquéreur

Le vendeur

*(Signatures précédées de la mention "lu et approuvé")*