**AVERTISSEMENT**:

*Le présent document constitue un simple modèle qui doit être adapté aux spécificités de chaque dossier. Les notaires et leurs collaborateurs se tiennent à votre disposition pour vous assister.*

**OFFRE D’ACHAT IRREVOCABLE**

Nous soussignés, Madame/Monsieur \*\*\* (l’acquisition se faisant dans des quotités et modalités à déterminer au plus tard le jour de l’acte authentique), offrons solidairement et indivisiblement le prix de \*\*\* EUROS (\*\*\*.000€) pour l’immeuble sis à \*\*\*

**CONDITIONS DE L’OFFRE :**

**1/** La présente offre est valable jusqu’au **\*\*\* 2025 à \*\*\*h00.**

**2/** L’acquéreur prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouve à ce jour, sans garantie de contenance, avec ses immeubles par destination ou incorporation, ainsi que la réserve de combustible présente au jour de l’acte.

A ce propos il est formellement interdit aux vendeurs de retirer du bien vendu les appareils de chauffage, équipement sanitaire, électrique (prises, interrupteurs, matériel d’éclairage encastré, …), clenches de porte, etc.).

(Eventuellement) : Font partie également de la vente, les biens mobiliers suivants : \*\*\*

Soit : valorisés forfaitairement au prix de \* euros

Soit : inclus dans le prix de vente.

(Eventuellement) Par ailleurs, les vendeurs s’engagent à maintenir le bien vendu dans l’état où il se trouve actuellement et de protéger les installations sanitaires et de chauffage central contre les risques de gel. Ils en assureront la maintenance en "personne prudente et raisonnable" jusqu’à la mise disposition des acquéreurs.

(Eventuellement)

*à l’exception des travaux qui devront être exécutés par le vendeur, au plus tard pour le jour de l’acte authentique, à ses frais et dans les règles de l’art. Ces travaux sont décrits comme suit :* (*Veillez à être très précis dans la description des travaux pour éviter tout malentendu ultérieur !*)

**3/** Le compromis de vente sera conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- que le vendeur ait obtenu les autorisations et permis urbanistiques nécessaires pour les éventuels travaux effectués sur le bien, que lesdits permis aient été respectés et qu’il n’existe pas d’infraction(s) urbanistique(s) relative(s) au bien vendu ;

- que le bien vendu soit quitte et libre de toute charge, inscription hypothécaire, ou saisie généralement quelconque ;

- que le bien vendu ne fasse l’objet d’aucun litige avec qui que ce soit ;

- que le titre de propriété du bien vendu ou les résultats des recherches relatives à ce bien ne révèlent pas de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien, d’en restreindre l’usage ou la destination, ou d'emporter d'importants troubles de jouissance (par ex : une pollution du sol, une mesure d’expropriation, de classement, etc.) ;

- que les acquéreurs aient obtenu, dans un délai d’un mois à compter de la signature du compromis de vente, un financement d’un montant maximum de \*\*\*, aux conditions normales du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

Si le financement n’est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur ou le notaire rédacteur du compromis, par email, dans le délai ci-dessus imparti. L’acquéreur joindra à cet e-mail la preuve de deux refus bancaires, faute de quoi la vente sera considérée comme réalisée.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, et la garantie sera intégralement restituée à l’acquéreur.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée.

(Eventuellement) En cas de refus notifié valablement dans le délai, la garantie remise sera remboursée à l'acquéreur sous déduction d'une somme de \*\*\* EUR, laquelle sera acquise de plein droit au vendeur à titre d'indemnité forfaitaire pour indisponibilité temporaire de son bien.

**4/** En cas d’acceptation de l’offre par le vendeur, ce qui vaudra vente, un compromis de vente rédigé par le notaire dudit vendeur ou par l’agence immobilière chargée de la vente sera signé dans le mois de l’acceptation, pour spécifier les conditions accessoires d’acquisition. Ce délai peut être prolongé par l’Etude/l’agence rédacteur du compromis pour des raisons administratives. Le projet de ce compromis sera, préalablement à sa signature, adressé au notaire de l’acquéreur. Une garantie équivalente à \*\*\*5% ou 10% (*à vous de compléter*) du prix de vente sera payée à la signature du compromis. Cette garantie sera consignée en l’Etude du notaire instrumentant jusqu’à la signature de l’acte authentique et vaudra, à cette date, acompte sur le prix.

Le solde du prix, outre les frais, taxes, droits et honoraires, est payable à l’acte par l’acquéreur.

Le vendeur supportera les frais de délivrance (ex : renseignements urbanistiques, extrait cadastral, certificat PEB, certificat de contrôle électrique, etc.).

Partant, si, la vente étant parfaite, l’une des parties venait à ne pas exécuter ponctuellement ses engagements contractuels, 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 son co-contractant, à titre d’indemnité, un montant fixé forfaitairement à 10% du prix de vente. Enfin, la partie défaillante sera tenue de rembourser à l’autre partie tous les frais exposés par elle.

**5/** Le bien vendu :

* Soit : sera libre d’occupation et vidé de tout objet mobilier (en ce compris annexes et jardin) ne faisant pas partie de la vente au jour de la signature de l’acte authentique. De telle sorte que l’acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle au jour de la signature de l’acte authentique de vente.
* Soit : est loué à des conditions bien connues de l’acquéreur. De telle sorte que l’acquéreur aura la jouissance du bien par la perception des loyers à la signature de l’acte authentique.

**6/** Le transfert de propriété et des risques se fera à la signature de l’acte authentique. L’acte authentique sera signé au plus tard dans les \*\*\* mois \*\*\* (min 2 mois, maximum 4 mois) de la signature du compromis de vente.

L’acquéreur désigne comme notaire : L’Etude My Not- société notariale à Grez-Doiceau.

L’acquéreur déclare avoir visité le bien, posé les questions souhaitées et avoir reçu du vendeur ou de son mandataire les informations et documents suivants :

[à compléter le cas échéant :]

* Le montant du revenu cadastral
* Les renseignements urbanistiques
* Le certificat PEB
* Le certificat de contrôle de l’installation électrique
* Le bail en cours et l’état des lieux
* Si copropriété :
  + Le montant des charges de copropriété
  + Les 3 derniers PV de l’AG
  + L’acte de base de l’immeuble

Fait à \* , le \*

A contresigner « pour accord par le vendeur »

Le vendeur désigne comme notaire : \*