

## OFFRE IRRÉVOCABLE D'ACHAT

**#Note pour le rédacteur : toutes les parties reprises en rouge sont soit à compléter, soit à supprimer.**

- ! Ce document est un **modèle de base**. Avant tout, il est un outil pratique pour guider la rédaction d'une offre d'achat. Il ne prétend pas être complet. Le texte proposé doit être adapté/négocié par les deux signataires, en fonction des circonstances concrètes de la vente.
- ! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d'une offre d'achat vous engage directement.
- ! Consultez des **professionnels de l'immobilier** tels que les études notariales ou les agences immobilières pour vous renseigner au mieux.
- ! Les **documents** repris au point 10 de l'offre (renseignements urbanistiques, PEB, etc.) sont importants, assurez-vous que le vendeur vous transmette ces documents **avant signature de l'offre**.



Cliquez sur les mots en bleu pour avoir la définition.

L'(es) offrant(s) **#est/#sont** :  **#(nom, prénoms, adresse, adresse mail, n° de téléphone)**  
**#Ci-dessous appelé(s) « l'offrant ».**

L'offrant fait offre d'achat irrévocable, au prix de **# € (en chiffres), # euros (en toutes lettres)** pour le bien suivant :  
 **#(adresse exacte ; #référence de l'annonce ; #maison/terrain/appartement ; #numéro cadastral)**

**#Sont également compris dans la vente, les biens mobiliers suivants : #, inclus dans le prix.**

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

### 1. Validité de l'offre

L'offre est valable jusqu'au **# inclus à # heure(s)**. Si l'offre n'a pas été acceptée dans ce délai par le vendeur<sup>1</sup>, l'offrant **ne sera plus** tenu d'acheter le bien.

**#(uniquement pour les biens mis en vente par une étude notariale ou agence immobilière)** L'offre signée par l'offrant sera transmise au vendeur par **# l'étude notariale #/ # par l'agence immobilière #**.

## 2. Acceptation de l'offre

Le vendeur,  **#(uniquement pour les biens mis en vente par une étude notariale ou agence immobilière** par l'intermédiaire de **# l'étude notariale #/ # l'agence immobilière #,**) avertira par écrit l'offrant de son acceptation de l'offre dans le délai de validité repris ci-dessus au point 1.

! La vente **sera conclue et définitive**<sup>2</sup> dès que l'acceptation de cette offre aura été communiquée à l'offrant dans les conditions reprises ci-dessus aux points 1 et 2.

! Si la vente est définitive et qu'un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre doit lui envoyer une mise en demeure dans laquelle il lui demande d'exécuter son obligation. 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 expressément qu'il fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :

- une indemnité fixée forfaitairement à **#10%** du prix de vente **et**
- les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Attention : la résolution de la vente a des conséquences fiscales. Les signataires peuvent éviter ces conséquences s'ils mettent fin à la vente de commun accord en raison du non-respect par l'un d'eux, de ses obligations.

Dans ce cas, les signataires doivent présenter à l'enregistrement cet accord qui sera enregistré au droit fixe de 2 x 10 EUR.

## 3. Compromis de vente

Si l'offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer un compromis de vente<sup>3</sup> dans les **15 jours** de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par **# l'étude notariale/ # l'agence immobilière** pour des raisons administratives.

---

<sup>1</sup> Attention, si un des vendeurs est incapable de gérer de ses biens, son représentant ne peut pas accepter l'offre tant que le juge n'a pas autorisé la vente.

<sup>2</sup> Pour autant que toutes les conditions reprises dans l'offre sont remplies et que tous les documents légalement obligatoires sont transmis à l'offrant.

<sup>3</sup> Sur base de la dernière version du modèle de compromis en langage clair Fednot – Federia – CIB.

#### 4. Garantie

L'offrant versera, au plus tard au jour de la signature du compromis de vente, une **garantie** de # EUR.

Cette **garantie** restera **consignée** en #l'étude du notaire qui recevra l'acte authentique de vente<sup>4</sup>/#l'agence immobilière # et sera restituée à l'offrant en cas de non réalisation des éventuelles conditions suspensives.

Le jour de la signature de l'acte, la **garantie** vaudra acompte sur le prix de vente.

#### 5. Les frais de la vente

À la signature de l'acte, l'offrant paiera :

- les **droits d'enregistrement** ;
- les **débours** ;
- le forfait légal ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les **débours**, le forfait légal et sur les honoraires.

L'offrant est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul lui permettant d'estimer le coût global des opérations. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur [notaire.be](http://notaire.be).

**#**Si l'offrant doit obtenir un crédit pour l'achat du bien, il paiera aussi les frais de ce crédit.

**#**L'offrant paiera également les frais suivants : **#**.

Le vendeur paie les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.

**#**Il paiera également les frais suivants : **#**.

#### 6. Condition suspensive

**#Choisir une option :**

**SOIT** Si l'offre est acceptée, le compromis de vente devra contenir une **condition suspensive** d'obtention d'un financement par l'offrant :

- d'un montant de # EUR ;
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de **# semaines** à partir de la signature du compromis de vente.

**SOIT** Si l'offre est acceptée, le compromis de vente **ne devra pas** contenir de **condition suspensive** d'obtention d'un financement.

#### 7. Transfert de propriété – Occupation et jouissance

L'offrant deviendra propriétaire du bien le jour de la signature de l'acte.

Il est averti que le bien est **#choisir une option :**

**SOIT** libre d'occupation et vide de tout mobilier. L'offrant aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle du bien.

---

<sup>4</sup> Ci-après « acte ».

**SOIT** occupé par le vendeur et que ce dernier s'engage à le rendre libre de toute occupation et de tout mobilier au plus tard au moment de la signature de l'acte. L'offrant aura la **jouissance** du bien par la prise de possession réelle du bien.

**SOIT** occupé par le vendeur et qu'il s'en réserve la **jouissance** jusqu'au #. Le vendeur continue d'occuper le bien jusqu'à cette date, #gratuitement/#moyennant une indemnité mensuelle de # EUR, #payée à partir de la signature de l'acte, #proportionnellement au nombre de jours d'occupation/#tout mois entamé étant dû.

**SOIT** actuellement loué et qu'il a reçu une copie du bail. L'offrant sera tenu de respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin. L'offrant aura la **jouissance** du bien par la perception des loyers.

## 8. Conditions de la vente

- Le bien est vendu **sans** : dette, gage, réserve de propriété, **hypothèque** ou **privilège**.
- L'offrant déclare avoir visité le bien. Il est donc vendu dans son **état actuel**. L'offrant n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les **vices apparents**, ni pour les **vices non-apparents**, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du **vice non-apparent** et qu'il ne l'a pas déclaré.  
  
! Cependant, si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique<sup>5</sup> et que l'acquéreur est un consommateur (au sens du Code de droit économique), le vendeur **doit garantir tous les vices non-apparents** (connus ou ignorés).
- Le bien est vendu avec toutes ses **mitoyennetés** et toutes ses **servitudes**.
- La superficie reprise dans la description du bien **n'est pas garantie** par le vendeur sauf si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique. Dans ce dernier cas, la garantie est donnée dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).
- Le bien est vendu **sans infraction urbanistique**.
- L'offrant **sera seul responsable** de son projet immobilier, s'il implique une modification du bien et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.
- Par l'acceptation de l'offre, le vendeur **confirmera** donc qu'il **n'a pas** connaissance :
  - de **vices non-apparents**, ni de **servitudes** (le vendeur est invité à vérifier cette information dans son acte d'achat) ;
  - d'infraction urbanistique ;
  - de pollution incompatible avec l'usage actuel du bien.

## 9. Autres conditions essentielles

---

<sup>5</sup> Une entreprise au sens de [l'article I, 8, 39° du Code de droit économique](#).

