

Offre irrévocable d'achat

Ce document, une fois signé par le candidat-acquéreur et accepté par écrit par le vendeur, vaut vente ferme et définitive. Lisez-le attentivement avant de signer.

Comment se déroule la vente ? (à lire en premier)

Avant de remplir ce document, prenez quelques instants pour comprendre les quatre grandes étapes de la vente. La ligne du temps ci-dessous résume vos engagements et les délais à respecter.



À retenir : une fois l'offre acceptée par le vendeur, le retrait n'est plus possible sans pénalité (clause pénale de 10 %).

Le mot « irrévocable » a une conséquence importante : tant que votre offre n'est pas expirée, vous ne pouvez pas la retirer. Si le vendeur l'accepte par écrit dans le délai, la vente est conclue. Ne signez donc que si vous êtes certain de votre décision et de votre capacité à financer l'achat.

A Identité du candidat-acquéreur

Complétez les champs ci-dessous. Si vous achetez à plusieurs, renseignez les deux lignes « Acquéreur ». Si vous agissez au nom d'une société ou d'un tiers, cochez la case « Pour le compte de » et précisez.

Acquéreur 1 – Nom et prénom : _____
Acquéreur 2 – Nom et prénom : _____
Adresse complète : _____
Téléphone : _____
Courriel : _____
☐ Le(s) soussigné(s) agit / agissent pour le compte de : _____
Précisez : _____

B Bien et prix

Décrivez précisément le bien. Une description incomplète peut entraîner des difficultés lors de la rédaction du compromis.

Type de bien

☐ Maison ☐ Appartement ☐ Garage ☐ Terrain ☐ Terre agricole ☐ Autre : _____

Adresse du bien

Commune / Ville : _____
Rue et numéro : _____
Code postal : _____

Prix de l'offre

Indiquez le prix en chiffres ET en lettres. Ce montant correspond au prix net vendeur, hors frais d'acte notarié et droits d'enregistrement.

Prix en chiffres (EUR) :

Prix en lettres :

La vente aura lieu sous les conditions générales habituelles pour les ventes d'immeubles en région Wallonne. Elles sont consultables sur le site <https://paxnotaires.be/documents> - document appelé « Conditions générales - compromis de vente ».

Le prix est payable intégralement à la signature de l'acte notarié authentique, tous frais, droits et honoraires non compris, sous déduction des garanties éventuellement versées entre-temps.
Les frais d'acte sont consultables sur le site <https://paxnotaires.be/documents> - document appelé « Lettre de mission ».

C Conditions particulières

C.1 Condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire

Si vous financez l'achat par un emprunt bancaire, cochez « Oui ». La vente ne sera définitive que si la banque vous accorde le crédit dans le délai prévu. Si vous disposez déjà des fonds nécessaires, cochez « Non ».

☐ **OUI – Je souhaite la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire :**

Montant du crédit souhaité : _____ EUR

Délai d'obtention : 4 semaines calendriers à dater du lendemain de la signature du compromis de vente (délai de rigueur).

☐ **NON – Je n'ai pas besoin d'un crédit pour financer cet achat (fonds propres ou autre financement).**

C.2 Garantie (acompte)

Un acompte versé à la signature du compromis garantit votre engagement. Il sera déduit du prix final. En cas de défaillance de votre part, cet acompte peut être retenu par le vendeur.

☐ Je m'engage à verser un acompte de : ☐ 5 % ☐ 10 % ☐ Montant fixe : _____ EUR

Versé sur le compte de l'étude notariale au plus tard à la signature du compromis de vente.

☐ Je ne souhaite pas verser d'acompte à la signature du compromis.

D Conditions essentielles propres à l'acquéreur

Cochez uniquement les conditions sans lesquelles vous ne faites pas offre. Si aucune condition n'est cochée, vous êtes engagé sans réserve (sous réserve du crédit si coché ci-dessus). Toute condition non cochée ne produira aucun effet.

D.1 Urbanisme et conformité

☐ Absence d'infraction urbanistique constatée au bien

Le bien ne fait l'objet d'aucune infraction urbanistique non régularisée. Le vendeur en apportera la preuve par l'intermédiaire des renseignements urbanistiques fournis par la Commune.

☐ Obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme n° 2 pour :

Précisez les travaux envisagés : _____

☐ Absence de toute servitude grevant le bien (ex. : droit de passage, servitude de vue, ...)

☐ Raccordement du bien aux égouts (réseau public d'assainissement collectif)

☐ Raccordement du bien à tous les réseaux (eau, gaz, électricité)

☐ Installation électrique conforme : le procès-verbal de contrôle remis à l'acte ne constate aucune non-conformité

À défaut, la mise en conformité de l'installation reste en principe à votre charge, sans recours contre le vendeur.

- ☐ (en cas de maison construite après 2021) Obtention d'un CertIBEau « conforme » (conformité du raccordement à la distribution d'eau)

Le CertIBEau atteste la conformité de l'installation d'eau du bien. Un CertIBEau « conforme » est notamment exigé avant tout nouveau raccordement à la distribution publique.

D.2 Sol et environnement

- ☐ Le certificat de la Banque de Données de l'État du Sol (BDES) ne révèle pas de pollution nécessitant assainissement
- ☐ Résistance du sol suffisante pour la construction envisagée

Une étude géotechnique (étude de sol) sera réalisée aux frais de l'acquéreur dans les 2 mois du compromis. Elle devra démontrer une résistance minimale de 15 N/cm² à l'endroit de la future construction. Passé ce délai, la condition sera réputée remplie.

- ☐ Le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation (faible, moyen ou élevé) ni sur un axe de ruissellement

Information consultable sur le Géoportail de la Wallonie. Une telle situation peut restreindre l'usage du bien ou conditionner, voire empêcher, la délivrance d'un permis.

- ☐ Citerne à mazout ou à gaz étanche et conforme : le procès-verbal de contrôle est remis à l'acte

Concerne notamment les citernes à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus et les citernes à gaz.

D.3 Occupation et état du bien

- ☐ Le bien sera libre de toute occupation à la signature de l'acte authentique

Aucun locataire, occupant sans titre ni droit ne devra se trouver dans le bien au moment de la remise des clés.

- ☐ Le vendeur effectuera, avant la signature de l'acte, les travaux suivants à ses frais :

Précisez : _____

D.4 Copropriété (appartement uniquement)

- ☐ Fonds de réserve suffisant : quote-part de l'acquéreur dans le fonds de réserve ≥ _____ EUR
- ☐ Absence de litiges en cours impliquant la copropriété
- ☐ Absence de décision d'assemblée générale de l'ACP entraînant des charges exceptionnelles > _____ EUR à charge de l'acquéreur

D.5 Vente préalable d'un autre bien

- ☐ Pour autant que l'acquéreur ait vendu son bien situé à :

Précisez l'adresse : _____

Délai de vente : ☐ 2 mois ☐ 3 mois ☐ 4 mois à dater de la signature du compromis.

D.6 Survie

- ☐ Pour autant que le candidat-acquéreur soit en vie au jour de la signature de l'acte authentique

Utile notamment si vous craignez que vos enfants soient engagés par votre intermédiaire.

D.7 Autre condition essentielle (à préciser)

Décrivez ici toute autre condition sans laquelle vous ne faites pas offre :

E Conditions essentielles propres au vendeur

Ces conditions sont celles sans lesquelles le vendeur ne propose pas son bien à la vente. Elles sont portées à la connaissance de l'acquéreur avant l'acceptation de l'offre.

E.1 Achat préalable d'un autre bien

- ☐ Pour autant que le vendeur ait acquis, endéans les _____ mois à dater du compromis, un bien situé dans la région de :

Précisez : _____

E.2 Occupation temporaire du bien après la vente

☐ Le vendeur souhaite occuper le bien après la signature de l'acte :

Jusqu'à : _____ ☐ gratuitement ☐ moyennant un loyer mensuel de _____ EUR

E.3 Accord du conjoint ou du cohabitant légal (logement familial)

☐ Pour autant que le conjoint ou le cohabitant légal du vendeur marque son accord sur la vente du logement familial

Lorsque le bien constitue le logement de la famille, la loi impose l'accord du conjoint ou du cohabitant légal du vendeur, même s'il n'en est pas propriétaire. Sans cet accord, la vente ne peut être valablement conclue.

E.4 Accord du créancier hypothécaire

☐ Pour autant que le ou les créanciers hypothécaires du vendeur donnent leur accord sur la levée de l'hypothèque (mainlevée)

Utile notamment lorsque le prix de vente ne suffit pas à rembourser le crédit garanti par le bien. La vente ne peut alors aboutir sans l'accord de la banque sur la mainlevée.

E.5 Autorisation judiciaire

☐ Pour autant que le juge compétent autorise la vente aux présentes conditions (vente judiciaire, protection des incapables, ...)

E.6 Frais d'agence

☐ Les frais d'agence immobilière sont supportés par :

☐ Le vendeur exclusivement ☐ L'acquéreur exclusivement ☐ Partagés : _____ % vendeur / _____ % acquéreur

E.7 Autre condition essentielle (à préciser)

Décrivez ici toute autre condition sans laquelle le vendeur ne propose pas son bien à la vente :

F Engagement du candidat-acquéreur

Portée juridique de l'offre

En signant la présente offre, le candidat-acquéreur reconnaît et accepte :

- L'acceptation de l'offre par le vendeur, dans le délai de validité, vaut VENTE FERME et lie irrévocablement les deux parties.
- Le compromis de vente doit être signé au plus tard dans les 15 jours suivant l'acceptation, sous réserve de la réception des documents imposés par la loi.
- L'acte notarié de vente doit être passé au plus tard dans les 4 mois suivant la signature du compromis.

Clause pénale - En cas de retrait de l'offre après acceptation par le vendeur :

La partie qui fait défaut devra payer à l'autre partie une indemnité forfaitaire de DIX POUR CENT (10 %) du prix de l'offre, sous réserve de demander l'exécution forcée en justice. Cette indemnité est due sans préjudice de tout autre dommage.

Attention : à défaut d'avoir coché les cases correspondantes, le candidat-acquéreur est présumé avoir opté pour la condition suspensive de crédit de 4 semaines, l'acompte de 5 % du prix et l'absence de toute condition essentielle.

G Choix du notaire

Chaque partie peut choisir librement son notaire, sans frais supplémentaires. Les honoraires d'acte sont partagés entre les études sans impact sur le coût total.

Le candidat-acquéreur fait choix de :

☐ Paxnotaires – Antenne de Silly ☐ Paxnotaires – Antenne de Colfontaine | ☐ Autre étude : _____

Le propriétaire-vendeur fait choix de :

☐ Paxnotaires – Antenne de Silly ☐ Paxnotaires – Antenne de Colfontaine | ☐ Autre étude : _____

Les signataires peuvent également se faire assister par un avocat, un expert ou tout autre conseil de leur choix.

H Lieu, date et durée de validité de l'offre

Fait à : _____

Le : _____

Durée de validité : la présente offre est valable jusqu'au _____ à 16 heures.

Passé ce délai sans acceptation écrite du vendeur, l'offre est caduque et le candidat-acquéreur est libéré de tout engagement.

I Signatures

Le(s) candidat(s)-acquéreur(s)

Après avoir lu et approuvé la présente offre, signe(nt) pour accord :

Date : _____

Le(s) candidat(s)-acquéreur(s)

Après avoir lu et approuvé la présente offre, signe(nt) pour accord :

Date : _____

Le propriétaire-vendeur

Après avoir pris connaissance de l'offre, accepte pour accord :

Date : _____

Le propriétaire-vendeur

Après avoir pris connaissance de l'offre, accepte pour accord :

Date : _____

Vos données personnelles sont traitées par Paxnotaires dans le cadre de la relation contractuelle et des obligations légales (RGPD, loi du 30 juillet 2018). Pour toute question : etude@paxnotaires.be