



Document rédigé par le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl.

Les parties sont expressément priées, avant de signer le document, de lire attentivement et de compléter toutes les zones laissées libres. CIB Flandre asbl et le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl ne sont pas responsables de l'utilisation faite par les parties du présent formulaire. Le présent texte est la propriété du Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl. Les documents qui sont téléchargés sont strictement destinés à un usage personnel du détenteur de licence et des parties contractuelles soussignées. Ceux-ci ne peuvent en aucun cas être diffusés à des tiers. Édition **11 avril 2024**, qui remplace toutes les éditions précédentes.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: Dirk Janssen
BIV-NR: 503221
KANTOOR + ADRES: Maastrichtersteenweg 7 bus 1, 3770 Riemst
WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: ING



OFFRE D'ACHAT (GÉNÉRALE)

Entre les parties:

1. Monsieur et/ou Madame [nom, prénom],
domicilié(s) à [adresse],
né(e) à le ; état civil

[en cas de société :]

La [nature et dénomination sociale],
ayant son siège à [adresse],
numéro d'entreprise , ici représentée
par Monsieur et/ou Madame [nom, prénom],
domicilié(s) à [adresse],
en sa/leur qualité de
[vérifier la qualité du signataire et son pouvoir de représentation dans les statuts ou la procuration]

Dénommé ci-après: " l'offrant "

Et

2. Monsieur et/ou Madame [nom, prénom],
domicilié(s) à [adresse],
né(e) à le ; état civil

[en cas de société :]

La [nature et dénomination sociale],
ayant son siège à [adresse],
numéro d'entreprise , ici représentée
par Monsieur et/ou Madame [nom, prénom],
domicilié(s) à [adresse],

en sa/leur qualité de
[vérifier la qualité du signataire et son pouvoir de représentation dans les statuts ou la procuration]

Agissant en qualité de propriétaire ou de mandataire et se portant éventuellement garant pour le propriétaire.

Dénommé ci-après: " le bénéficiaire "

Toutes les parties sont toujours tenues à titre solidaire et indivisible s'il s'agit de plusieurs personnes.

Il est convenu ce qui suit:

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

Le contrat porte sur le bien immobilier suivant:

- Situation (commune – rue – numéro): 4608 Dalhem, Fêchereux 17^e
- Nature: maison sur et avec terrain.
- Division cadastrale: 6
- Section cadastrale: B
- Numéro cadastral: 643k & 96 r
- Superficie: 12a68ca & 8a68ca
- Le revenu cadastral s'élève à 1760 EUR + 5 EUR (base).

ARTICLE 2. OFFRE ET ACCEPTATION

2.1 L'offrant émet par la présente une offre d'achat pour la propriété décrite à l'article 1 pour un prix de EUR.

2.2 La présente offre est valable dès sa signature et court jusque le y compris à minuit, après quoi elle sera définitivement expirée.

L'offre ne peut valablement être acceptée que par la signature du présent document par le destinataire et la communication de celui-ci à l'offrant par pli recommandé dans le délai de validité (le cachet de la poste faisant foi).

Par l'acceptation valable de l'offre, la vente est conclue à titre définitif.

Après acceptation de l'offre, le contrat de vente sous signature privée doit être signé et un acompte deEUR (10 %) du prix offert doit être payé, et ce dans les 14 jours calendaires qui suivent l'acceptation de l'offre. L'offrant s'engage à payer cet acompte par virement sur le compte numéro BE79 3350 2171 7033 de Immobilier Janssen-Marres .

Si l'acompte n'est pas payé dans le délai précité, le bénéficiaire aura le choix, de plein droit et sans mise en demeure préalable, entre, soit, exiger de l'offrant défaillant d'un intérêt de retard égal à 1% par mois à calculer sur le montant de l'acompte restant dû à partir de la date d'exigibilité du paiement et de poursuivre l'exécution de la vente, soit, résilier le contrat d'achat

aux torts et griefs de l'offrant défaillant, sans préjudice du droit du bénéficiaire de réclamer une indemnité forfaitaire égale à 10% du prix offert à charge de l'offrant défaillant.

Attention : si le bénéficiaire agit en tant qu'entreprise (toute personne physique ou morale poursuivant de manière durable un but économique) et que l'offrant est un consommateur : En cas de non-paiement (du solde) du prix d'achat, le bénéficiaire enverra une mise en demeure gratuite sous la forme d'un 1er rappel.

Si aucun paiement (intégral) n'intervient dans les quatorze jours calendrier suivant la mise en demeure susmentionnée (ce délai commençant à courir le troisième jour ouvrable après l'envoi, ou le premier jour après l'envoi en cas de mise en demeure électronique), l'offrant est redevable :

1/ un intérêt de retard au taux d'intérêt de référence majoré de huit points de pourcentage tel que visé à l'article 5 paragraphe 2 de la loi du 2 août 2002 relative à la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, calculé sur la somme restant à payer, ainsi que
2/ une indemnité forfaitaire estimée comme suit :

*20 € si le montant restant dû est inférieur ou égal à 150 €,

*30 € plus 10% du montant dû sur la tranche comprise entre 150.01 et 500 € si le montant restant dû est compris entre 150.01 et 500 €,

*65 € plus 5 % du montant dû sur la tranche supérieure à 500 € avec un maximum de 2 000 € si le montant restant dû est supérieur à 500 €.

2.3 Ledit acompte :

sera placé par l'agent immobilier intervenu dans le présent accord sur son compte de tiers au plus tard jusqu'à la date de la passation de l'acte notarié, soit la date ultime à laquelle il transfèrera au notaire instrumentant le solde de l'acompte (après déduction de ses frais et honoraires) ainsi que les intérêts produits par celui-ci.

2.4 Le solde du prix d'achat, soit EUR est payable au plus tard lors de la passation de l'acte.

2.5 Les parties sont soumises à la loi du 18 septembre 2017 sur le blanchiment d'argent, laquelle prévoit en son article 66, § 2 l'obligation suivante: le prix de vente d'un bien immobilier peut uniquement être acquitté par le biais d'un virement ou d'un chèque.

2.6 La convention de vente (compromis) et l'acte notarié doivent mentionner le(s) numéro(s) de compte(s) financier(s) d'où le montant a été ou sera versé (tant l'institution bancaire que le numéro de compte doivent être indiqués), ainsi que l'identité des titulaires des comptes.

ARTICLE 3. CONDITION SUSPENSIVE : FINANCEMENT

Sélectionnez :

Cette offre est faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt/ d'une ouverture de crédit d'un montant de EUR au taux habituel du marché.

Au cas où la condition suspensive ne peut pas être remplie, l'offrant s'engage, dans un délai de jours, à partir du jour de la signature de la convention, à signaler par courrier recommandé (la date de la poste faisant foi) le non-accomplissement de la condition suspensive, à défaut de quoi la vente est considérée comme définitive et la présente convention sera transmise au notaire instrumentant, afin de passer l'acte notarié. Dans le cas où l'offrant, de bonne foi et malgré

tous ses efforts, n'obtient pas de prêt hypothécaire, il devra apporter, dans le courrier susmentionné, la preuve qu'il n'a pas pu obtenir de prêt d'au moins deux institutions financières.

Cette offre est faite sans condition suspensive de l'obtention d'un prêt/ d'une ouverture de crédit.

ARTICLE 4. SOL

Aucune activité à risque pour la pollution du sol n'a été réalisée, ni n'est réalisée, sur le bien.
Le bénéficiaire déclare qu'aucune activité à risque pour la pollution du sol n'a été réalisée ni n'est réalisée sur ce bien.

La liste des activités à risque pour la pollution du sol se trouve à l'annexe 1 du Règlement flamand concernant l'assainissement du sol et la protection du sol (Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO)) ou à l'annexe 1 (colonne 8) de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 1er juin 1995 fixant les dispositions générales et sectorielles en matière d'hygiène de l'environnement (VLAREM II). La base légale à cet égard est l'article 6 du Décret du sol du 27 octobre 2006.

Le bénéficiaire déclare qu'une attestation du sol est délivrée par Wallonie Environnement SPW. L'attestation du sol de 11/03/2026 porte le numéro de référence N°10859050

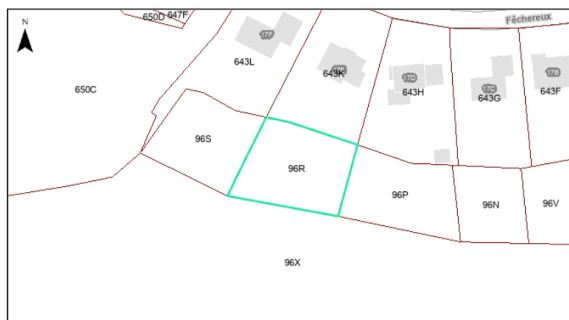
Le contenu de cette attestation est le suivant:

PARCELLE CADASTRÉE À DALHEM 6 DIV/NEUFCHATEAU/ section B parcelle n°0096 R 000

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL "DERNIÈRE SITUATION"

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du **11/03/2026**. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES



SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non**
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

Le bénéficiaire déclare que des activités à risque pour la pollution du sol sont réalisées ou ont été réalisées sur ce bien.

La liste des activités à risque pour la pollution du sol se trouve à l'annexe 1 du Règlement flamand concernant l'assainissement du sol et la protection du sol (Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO)) ou à l'annexe 1 (colonne 8) de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 1er juin 1995 fixant les dispositions générales et sectorielles en matière d'hygiène de l'environnement (VLAREM II). La base légale à cet égard est l'article 6 du Décret du sol du 27 octobre 2006.

Le bénéficiaire déclare qu'une attestation du sol est délivrée par OVAM le
(Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij – Société publique des Déchets pour la Région flamande). L'attestation du sol porte le numéro de référence

Le contenu de cette attestation est le suivant:

Le bénéficiaire déclare qu'une reconnaissance d'orientation du sol a été réalisée par le

L'offrant confirme qu'il a reçu une copie de l'attestation du sol et qu'il en connaît le contenu.

Fait en exemplaires [autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct] le
à Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire.

L'offrant

Signature
(Lu et approuvé)

Date

Pour Acceptation

Le bénéficiaire

Signature
(Lu et approuvé)

Date

ANNEXE

- Attestation du sol
- Certificat de performance énergétique
- Renseignements urbanistiques