

MISSION EXCLUSIVE DE VENTE

Avertissement : le présent contrat ne peut être utilisé s'il s'agit d'un contrat à distance, c'est-à-dire un contrat conclu en utilisant exclusivement des techniques de communication à distance (donc sans présence physique et simultanée de l'agence immobilière et du consommateur – par exemple via Internet ou par la poste). En effet, les contrats à distance font l'objet de règles spécifiques.

Dans les sept jours ouvrables à dater du lendemain du jour de la signature du présent contrat, le consommateur a le droit de se rétracter sans frais de son achat, à condition d'en prévenir l'entreprise par lettre recommandée à la poste. Toute clause par laquelle le consommateur renoncerait à ce droit est nulle. En ce qui concerne le respect du délai, il suffit que la notification soit expédiée avant l'expiration de celui-ci.

A la condition qu'il y donne son consentement préalable et exprès, le commettant peut toutefois renoncer à ce droit de rétractation en cas de réalisation de sa mission par l'agent immobilier dans les sept jours ouvrables et avant que le commettant n'exerce son droit de rétractation.

Le commettant déclare (biffer la mention inutile) :

- qu'il donne son consentement préalable et exprès pour renoncer à son droit de rétractation dans les conditions précisées ci-dessus
- qu'il ne renonce pas à ce droit

(signature du commettant)

Le consommateur peut, après la reconduction tacite d'un contrat de service à durée déterminée, résilier le contrat à tout moment, sans indemnité, au terme d'un délai de préavis déterminé dans le contrat, sans que ce délai puisse être supérieur à un mois.

Sauf renonciation notifiée par courrier recommandé à l'autre partie au minimum un mois avant l'échéance visée à l'article 4. 1., alinéa 1er, soit au plus tard le _____, le présent contrat sera prolongé tacitement pour une durée indéterminée, et ce aux mêmes conditions, chacune des parties pouvant en ce cas mettre fin au contrat sans frais et à tout moment moyennant préavis d'un mois notifié par courrier recommandé à l'autre partie.



L'Institut Professionnel
des Agents Immobiliers



Ce contrat-type a été rédigé
après consultation du SPF Économie

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1.

Nom et prénom :

Domicile :

Etat civil :

N°de registre national : .

Agissant en qualité de seul propriétaire(s) ou de mandataire(s), et, le cas échéant, se portant fort pour le propriétaire.

OU - s'il s'agit d'une personne morale :

Forme juridique :

Dénomination :

Siège social :

N°d'entreprise :

Représentée par :

En qualité de (fonction) :

Ci-après dénommé « **le commettant** » :

2.

Nom et prénom :

Dont les bureaux sont établis à :

Agent immobilier agréé IPI/stagiaire agent immobilier inscrit sous le numéro :

N°d'entreprise :

Assuré auprès de :

Activités assurées :

OU - s'il s'agit d'une personne morale :

Forme juridique :

Dénomination :

Siège social :

N°d'entreprise :

Représentée par :

En qualité de (fonction) :

Agent immobilier agréé IPI/stagiaire agent immobilier inscrit sous le numéro :

Assurée auprès de :

Activités assurées :

Ci-après dénommé « **l'agent** ».

IL A ETE CONVENU :

Article 1.

Le commettant déclare qu'il est habilité à vendre l'immeuble, et certifie l'exactitude des informations mentionnées dans l'annexe à la présente convention, et en faisant partie intégrante.

Article 2.

La mission de l'agent

Le commettant charge l'agent de rechercher un acquéreur pour l'immeuble décrit ci-avant. L'agent fera la publicité, fera visiter l'immeuble, négociera le prix, conformément à ce qui est précisé ci-après., avec tout candidat acquéreur.

Le prix de vente de présentation au public est fixé par le commettant à :

Le prix de vente minimum à obtenir est fixé par le commettant à :

A titre indicatif, le prix de vente estimé par l'agent est de :

La publicité sera effectuée de la manière suivante :

L'agent est autorisé à prendre toutes les informations utiles en vue de la vente auprès des autorités compétentes, des administrations et des banques de données privées, pour autant que celles-ci lui soient accessibles.

L'agent immobilier (biffer la mention inutile) :

Soit :

- Intervient en tant que courtier et ne peut donc conclure la vente au nom et pour le compte du commettant.

Soit :

- Est autorisé à conclure un compromis de vente sous seing privé, conforme au modèle joint en annexe et signé par les parties, au nom et pour le compte du commettant.

Pour l'hypothèse où, en cours d'exécution du contrat, le commettant étendrait la mission de l'agent, ces prestations complémentaires ainsi que la rémunération de l'agent y afférente feront l'objet d'un avenant au présent contrat..

Article 3.

Caractère exclusif de la mission

Pour l'exécution de sa mission, l'agent bénéficie d'une exclusivité et sera seul autorisé à rechercher un acquéreur. Le commettant s'interdit donc de faire appel aux services d'un tiers et adressera tout candidat acquéreur à l'agent. Le commettant déclare qu'il n'a conclu aucune convention équivalente avec un tiers et s'interdit de le faire pendant toute la durée du contrat.

Article 4.

Durée du contrat

4.1.

Compte tenu de la nature et des caractéristiques particulières de l'immeuble, les parties conviennent que le contrat est conclu pour une durée déterminée de mois (6 mois maximum) prenant cours à dater de ce jour et expirant le

Sauf renonciation notifiée par courrier recommandé à l'autre partie au minimum un mois avant cette échéance, le présent contrat sera prolongé tacitement pour une durée indéterminée, et ce aux mêmes conditions, chacune des parties pouvant en ce cas mettre fin au contrat sans frais et à tout moment moyennant préavis d'un mois notifié par courrier recommandé à l'autre partie.

4.2.

Le commettant a le droit de mettre fin immédiatement au contrat à tout moment, et sans motif, moyennant le paiement à l'agent d'une indemnité de résiliation équivalente à % (maximum 50%) de la rémunération qui serait due à l'agent par application de l'article 5.1. Toutefois, si l'immeuble est vendu endéans un délai de 6 mois prenant cours à dater de la résiliation de la convention, l'indemnité due par le commettant sera équivalente à % (maximum 75%) de la rémunération qui serait due à l'agent par application de l'article 5.1., sans préjudice de l'article 5.3.

Article 5. Rémunération et frais

5.1.

Pour l'accomplissement de sa mission, l'agent percevra une rémunération équivalente à (note : le prix est fixé en fonction du taux de TVA applicable actuellement – soit 21%, et sera donc adapté pour l'hypothèse où le taux de TVA viendrait à être modifié en cours d'exécution de la convention) :

Soit :

- % TVAC sur le prix de vente.

Soit :

- % TVAC sur le prix de vente, pour la tranche de à , avec un minimum de €
- % TVAC sur le prix de vente, pour la tranche de à €
- % TVAC sur le prix de vente, pour la tranche de à €
- % TVAC sur le prix de vente, pour la tranche de à €

5.2.

La rémunération est définitivement due à la signature d'un compromis de vente sous seing privé valable ou si une offre d'achat écrite et valable est émise par un candidat acquéreur, conformément aux conditions définies par le présent contrat. La rémunération sera payable à la passation de l'acte notarié. Si aucun candidat acquéreur, s'étant engagé fermement à acquérir, n'est trouvé par l'agent, le commettant ne sera redevable d'aucune rémunération. Si la vente n'est pas finalisée en raison de la réalisation d'une condition, indépendante de la volonté du commettant, aucune rémunération n'est due à l'agent.

5.3.

La rémunération est due à l'agent si, dans les six mois suivant l'expiration du contrat, l'immeuble est vendu à une personne avec laquelle l'agent a été en contact dans le cadre de l'exécution de sa mission. L'agent communiquera au commettant le nom des candidats acquéreurs auxquels il a fourni des renseignements précis et individuels, endéans sept jours ouvrables à dater de l'expiration du contrat.

L'agent communiquera le nom de ces candidats acquéreurs de la manière suivante :

Article 6. Dommages et intérêts pour inexécution du contrat

Chacune des parties sera redevable envers l'autre d'une indemnité équivalente à % (maximum 75%) de la rémunération fixée à l'article 5, pour l'hypothèse où elle commettrait une faute justifiant la résolution du contrat à ses torts.

Article 7. Engagements de l'agent envers le commettant

L'agent s'engage à exécuter sa mission avec professionnalisme.

L'agent déclare être couvert par une police d'assurance « responsabilité professionnelle » auprès de :

L'agent déclare s'engager à respecter les obligations légales et déontologiques régissant sa profession.

L'agent établira un dossier inventorié des documents qu'il réunira dans le cadre de sa mission.

L'agent informera périodiquement et au moins une fois par mois le commettant du suivi de l'exécution de sa mission.

L'agent informera le commettant de la manière suivante :

L'agent transmettra au notaire chargé d'instrumenter les documents, attestations, et autorisations qu'il aura réunis dans le cadre de l'exécution de sa mission. Le dossier sera transmis au notaire instrumentant après la signature du compromis. S'il est mis fin de manière anticipée au contrat, le dossier sera transmis au commettant.

Article 8.
Engagement du commettant envers l'agent

Le commettant s'engage à renvoyer vers l'agent tous les candidats acquéreurs qui s'adresseraient directement à lui. Le commettant collaborera pleinement avec l'agent. Le commettant s'engage à communiquer à l'agent toutes les informations et tous les documents utiles pour l'accomplissement de sa mission à savoir:

Le commettant habilite l'agent à demander auprès du notaire de son choix tous les renseignements qu'il souhaiterait obtenir en matière de propriété. Le notaire les communiquera à l'agent à première demande.

Article 9.
Litige

En cas de litige, les tribunaux du lieu où se trouve l'immeuble seront compétents.

Fait le (à compléter par le commettant)

A (à compléter par le commettant - mentionner l'adresse complète, c'est-à-dire le code postal, la commune, la rue, le numéro)

En deux exemplaires originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Le commettant,

L'agent,

1. Description du bien par le commettant :

- Nature :
- Situation :
- Superficie approximative :
- Données cadastrales disponibles suivant titre :
- Données cadastrales disponibles suivant extrait récent :
- L'immeuble est-il affecté de désordres pouvant avoir une incidence quant à la vente ? :
- Si oui : quels sont ces désordres ? :

2. Informations à caractère civil données par le commettant :

- L'immeuble sera libre d'occupation à la signature de l'acte ? :
- Si non : l'immeuble est occupé par un tiers ? :
- Si oui : à quel titre ? :
- Des tiers, héritiers ou ayants-droit bénéficient de droits réels sur l'immeuble ? (superficie, renonciation à accession, indivision, usufruit, nue-propriété, droit d'usage, droit d'habitation, emphytéose,...) :
- L'immeuble est grevé de servitudes ? :
- L'immeuble est grevé d'une inscription hypothécaire, d'un commandement ou d'une saisie ? :
- Un droit de préférence, de préemption ou une option a été concédé sur l'immeuble ? :
- L'immeuble a été mis en vente publique au cours des 6 mois précédents ? :
- L'immeuble fait l'objet d'une procédure judiciaire ? :
- Si le bien immobilier fait l'objet d'une décision judiciaire, veuillez le mentionner :
- L'immeuble fait l'objet de mesures d'expropriation ? :
- L'immeuble est repris dans le périmètre d'un plan d'alignement ? :

3. Informations à caractère administratif, urbanistique et environnemental données par le commettant :

- Le commettant déclare que l'immeuble est affecté à usage de _____, et que cette affectation est conforme aux prescriptions urbanistiques applicables.
- Le commettant déclare qu'il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique ou environnementale affectant l'immeuble ou son exploitation, en tout ou partie ?
- Si non, préciser l'infraction visée :
- L'immeuble a été déclaré inhabitable ou insalubre ?
- L'immeuble a été déclaré inoccupé ou abandonné et fait l'objet d'une taxe à cet égard ?
- L'immeuble est pourvu d'une cuve à mazout ?
- Si oui : existe-t-il une attestation de conformité ?
- Des études et/ou analyses quant à la pollution du sol ont été ordonnées ?
- Des mesures d'assainissement du sol ont été ordonnées ?
- Des travaux ont été réalisés dans l'immeuble ou l'immeuble a été construit après le 1er mai 2001 ?
- Si oui, le propriétaire dispose-t-il d'un dossier d'intervention ultérieure ?

4. Pour la passation de l'acte authentique de vente, le commettant fera appel aux services du notaire

Fait le (à compléter par le commettant)

.....

A (à compléter par le commettant)

.....

En deux exemplaires originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Le commettant,

L'agent,



**Ce contrat-type a été rédigé
après consultation du SPF Économie**

www.mineco.fgov.be



INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

(Créé par l'Arrêté Royal du 6 septembre 1993, M.B. 13 octobre 1993)

Rue du Luxembourg 16B
1000 Bruxelles

T: 02/505.38.50 - F: 02/503.42.23

info@ipi.be - www.ipi.be