

CONTRAT DE COURTAGE EXCLUSIF VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

Dans les sept jours ouvrables à dater du lendemain de la signature du présent contrat, le consommateur a le droit de renoncer sans frais à son achat à condition d'en prévenir le vendeur 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.
Loi sur les pratiques commerciales du 14 juillet 1991 – Art.88

Entre :

Monsieur et/ou Madame
habitant à
(pour une société) : La (nature et dénomination sociale).....
dont le siège est établi à (adresse).....
ici représentée par Monsieur et/ou Madame (nom, prénom).....
habitant à (adresse).....
en sa/leur qualité de (mentionner la qualité du signataire).....
Tél. privé:..... Tél. bureau:
Plus amplement décrit(s) en annexe de la présente.
ci-après dénommé « le vendeur », qui se porte fort et caution solidaire et indivisible pour tout copropriétaire indivis, d'une part,

Et :

l'immobilière R. POISSE et fils S.A., R.P.M. Bruxelles, TVA BE 0403.461.897, Assurance Responsabilité Civile Professionnelle AXA Royale Belge n° 100.700.583.642 et Garantie Financière fonds de tiers AXA Royale Belge n° 7300135250, représentée par Monsieur Pierre POISSE, Administrateur délégué, Agent immobilier agréé de l'Institut Professionnel Immobilier (I.P.I.) sous le n° 103756, rue Vanderlinden 22 à 1030 Bruxelles – Tél. 02.215.42.29 – Fax 02.215.16.54 - GSM 0475/86.97.20 – E-mail : info@immorp.com
ci-après dénommé « le courtier »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le courtier lui semblant apte à remplir la mission lui confiée, le vendeur s'est adressé à lui aux fins de rechercher un amateur désireux d'acquérir le bien immobilier décrit plus amplement ci-après ainsi qu'en annexe à la présente convention.

Ensuite de quoi Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. OBJET

Le client charge le courtier, qui l'accepte, de rechercher un acquéreur pour le bien immobilier décrit ci-dessous, contre rémunération telle que stipulée à l'article 7 de la présente convention.

Il est expressément reconnu par les parties que la mission confiée au courtier est une mission de courtage et non de mandat.

Nature de la propriété :

Situation :

Cadastré :

R.C. :

Dont la description figure à l'annexe de la présente, qui en fait partie intégrante.

Le courtier pourra / ne pourra pas¹ accorder une option (cessible ou non cessible, payante ou non payante) pour une période ne dépassant pas son exclusivité.

¹ Barrez la mention inutile.

Le courtier pourra / ne pourra pas² signer le compromis de vente sous seing privé, quand bien même l'acquéreur solliciterait un prêt, recevoir l'acompte sur le prix de vente et en donner quittance valable, emportant libération, reçu ou décharge universelle.

Le vendeur autorise le courtier à collaborer avec d'autres agences immobilières avec lesquelles le courtier prendra des accords de collaboration.

Article 2. DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée déterminée de 6 mois à compter de ce jour.

A défaut de renonciation par lettre recommandée, donnée avec un préavis d'un mois, la présente convention se renouvellera par période d'un mois.

Au cas où le courtier ne pourrait faire visiter entièrement et librement le bien immobilier pour des raisons propres au vendeur ou aux occupants du bien (Accès à l'immeuble, absence des locataires ou du client, congés etc...), pendant une période ininterrompue de 8 jours au moins, la durée de la présente convention sera prolongée pour une période égale à la période de suspension.

Article 3. PRIX DE LA TRANSACTION OBJET DE LA MISSION

Prix de présentation du bien : (montant) € :

Prix de vente minimum fixé par le vendeur : (montant) € :

Prix de vente estimé par le courtier : (montant) € :

Le(s) prix ci-dessus mentionnés s'entendent moyennant l'obligation du vendeur de rendre le bien quitte et libre de toutes charges hypothécaires qui pourraient le grever. Les frais d'acte, taxes et honoraires notariaux sont à charge de l'acquéreur.

Sont inclus dans la vente : Les installations de chauffage, d'électricité, d'éclairage, les équipements de cuisine ainsi que :

.....

Sont exclus de la vente :

Article 4. ENGAGEMENTS DU VENDEUR

Le vendeur certifie :

- Que le bien n'a pas été exposé en vente publique au cours des 6 derniers mois (Si le bien a été exposé en vente publique, le vendeur prendra en charge tous les frais de cette vente publique) ;
- Que le bien n'est pas grevé d'inscription hypothécaire, commandement ou saisie ; Que le bien est grevé d'inscription hypothécaire en faveur de la société _____ , contrat n° _____ du ____ / ____ / ____ avec un solde restant dû de _____ EUR³ ;
- Que le bien fait / ne fait pas⁴ l'objet d'un commandement ou d'une saisie pratiquée par _____ ;
- Que le bien n'est pas mis en vente de gré à gré par un autre professionnel ;
- Qu'il n'a été conféré sur le bien aucune option encore en vigueur ;
- Que le bien est actuellement destiné à usage de _____ et que cette destination est parfaitement conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur à ce jour ;
- Que le bien ne fait pas l'objet d'une procédure d'expropriation ;
- Que le bien n'est pas grevé d'un droit réel (usufruit, nue-propriété, droit d'usage, droit d'habitation _____) ;
- Que le vendeur est pleinement habilité à signer la présente convention, qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure de faillite ou de médiation de dettes ;
- Que le bien sera libre d'occupation à l'acte / fait l'objet d'une location⁵

De plus, le vendeur s'engage à communiquer au courtier dans la huitaine une copie des titres de propriété, baux, certificats d'urbanisme, et de manière générale, de tous documents utiles à l'opération projetée. Il

² Barrez la mention inutile.

³ Barrer la mention inutile

⁴ Barrer la mention inutile

⁵ Barrer la mention inutile – Joindre éventuellement une copie du bail.

l'autorise, le cas échéant, à en prendre connaissance chez son notaire, le notaire _____ de résidence à _____ qui est invité à les lui communiquer. Si le bien mis en vente fait partie d'une copropriété, le vendeur communiquera en outre une copie de l'acte de base de l'immeuble, ainsi qu'une copie des procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales et des trois derniers décomptes établis par le syndic de l'immeuble. Il l'autorise, le cas échéant, à en prendre connaissance chez le syndic de l'immeuble _____ rue _____ à _____ qui est invité à les lui communiquer.

Le vendeur confirme expressément n'avoir aucune connaissance de vices graves affectant l'immeuble et certifie que les constructions faisant l'objet de la présente convention sont conformes aux prescriptions urbanistiques. Il s'engage en tout état de cause à garantir intégralement le courtier si l'acheteur venait à le poursuivre en raison de l'existence de vices cachés ou d'infractions aux règlements urbanistiques dont le courtier n'aurait pas eu connaissance.

Enfin, le vendeur s'engage, en cas de vente du bien, à permettre au courtier d'apposer sur le bien, à l'endroit le plus visible, une affiche « vendu », et ce jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique.

Article 5. ENGAGEMENTS DU COURTIER.

Le courtier s'engage à :

- Faire la publicité du bien mis en vente par les moyens qu'il jugera les plus appropriés (Annonces de presse dans les journaux spécialisés, présentation du bien sur son site Internet www.immorp.com etc.). Les frais de publicité engagés par le courtier seront entièrement à charge de celui-ci, à l'exception des taxes et impôts mis ou à mettre sur les panneaux d'affichage posés par le courtier avec l'accord préalable du vendeur. Ces taxes et impôts restent à la charge du vendeur. Le vendeur autorise/n'autorise pas⁶ la présence d'affiches ou de panneaux publicitaires sur l'immeuble.
- Présenter le bien aux amateurs s'adressant à lui et pouvant s'intéresser audit bien.
- Visiter le bien en compagnie d'amateurs potentiels.
- Justifier par écrit, au moins une fois par mois, de la publicité qu'il a fait et communiquer le nom de tout amateur avec qui il aura été en contact ou visité les lieux.
- Assister le vendeur dans ses négociations avec les amateurs s'intéressant au bien et qui auront auparavant visité le bien en compagnie du courtier.
- De manière générale, tout mettre en œuvre afin de trouver un acquéreur aux conditions fixées par le vendeur dans la présente convention.

Article 6. CLAUSE D'EXCLUSIVITE.

Pendant toute la durée de la présente convention, le courtier aura seul qualité et pouvoir pour rechercher les amateurs, leur faire visiter les lieux, discuter des prix et conditions de l'opération.

Le vendeur s'interdit de vendre directement ou par l'intermédiaire d'un tiers le bien dont il s'agit.

Dans le cas contraire, le courtier aura droit à 50 % des honoraires décrits à l'article 7, applicable sur le prix minimum dont question à l'article 3, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible, conformément à l'article 1794 du Code Civil, et ce pour autant qu'il ne puisse pas lui être valablement reproché de ne pas avoir respecté ses engagements tels que prévus par l'article 5 de la présente convention.

De même, le vendeur aura droit à une indemnité forfaitaire de 50% des honoraires dus en vertu de l'article 7 de la présente convention, appliqué sur la même valeur, s'il est valablement reproché au courtier de ne pas avoir respecté ses engagements.

L'indemnité dont question dans le présent article devra être payé dans les 15 jours de la demande.

Article 7. HONORAIRES.

Ceux-ci dans lesquels est compris le remboursement des avances et frais du courtier, sont fixés à

- 3 % + T.V.A. du prix de vente obtenu, avec un minimum de 2.500,00 € hors T.V.A. en cas de vente, soit **3,63 % TVA incluse, avec un minimum de 3.025 € TVA incluse.**
- 30 % + T.V.A., du montant perçu pour une option qui ne serait pas levée, soit 36,3% TVA incluse.

⁶ Barrer la mention inutile

Ces honoraires sont dus dès que le courtier établit avoir rempli sa mission ; ils sont exigibles soit à la signature du compromis de vente sans clause suspensive, soit à la levée de la clause suspensive s'il y en a une, ou encore à la date d'expiration de l'option non levée.

Les parties reconnaissent expressément que ces honoraires sont dus au courtier même si, ultérieurement, l'opération n'était pas exécutée, dès lors que cette non-exécution n'est pas due à une faute du courtier. Il appartient au vendeur de s'enquérir de la solvabilité de l'acquéreur proposé par le courtier, ce dernier ne donnant aucune garantie à ce sujet.

De même, les honoraires du courtier lui sont dus en cas de vente au locataire actuel des lieux, même si ce dernier venait à acquérir le bien par l'exercice d'un droit de préférence que lui conférerait son bail, ainsi qu'à tout autre tiers disposant d'un droit de préemption conventionnel ou légal, ou encore en cas de vente entre propriétaires indivis.

Au cas où les honoraires n'auraient pas été intégralement payés au courtier avant la passation de l'acte authentique, le vendeur autorise dès à présent et irrévocablement son notaire instrumentant, le Notaire _____ de résidence à _____ à prélever sur le prix de vente le montant des honoraires + TVA encore dus au courtier et à les lui verser.

Enfin, les honoraires du courtier lui sont dus en cas de vente de l'immeuble dans les 6 mois de l'expiration de la présente convention, à l'une des personnes contactée par lui au cours de sa mission, ou à une personne pour laquelle elle agissait. A cette fin, le courtier communiquera au vendeur, dans les sept jours de l'expiration de la présente convention, par lettre recommandée ou par tout document dont le vendeur aura accusé réception, la liste des personnes physiques ou morales contactées par lui. Le vendeur, quant à lui, s'oblige à avertir le courtier de toute vente à un amateur présenté par ce dernier.

Article 8. RESILIATION ANTICIPEE

Une partie peut mettre fin, par sa propre volonté, au contrat, en payant à son cocontractant une indemnité de résiliation anticipée égale à 50% des honoraires dus en vertu de l'article 7 de la présente convention, applicable sur le prix minimum dont question à l'article 3, et sans préjudice du droit, pour le cocontractant, de prouver et de revendiquer la réparation d'un dommage plus important.

L'indemnité dont question dans le présent article devra être payé dans les 15 jours de la demande.

Article 9. CLAUSE PENALE ET INTERETS DE RETARD

En cas de non-paiement au courtier de la rémunération qui lui est due conformément à l'article 7 ou des l'indemnités prévue aux article 6 et 8 dans les 15 jours de la présentation de la facture, le vendeur lui sera redevable de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de retard de 12% l'an et d'une clause pénale de 15% du montant dû.

Le courtier sera redevable au vendeur des mêmes intérêts de retard et clause pénale dans l'hypothèse ou il resterait en défaut de lui verser toute somme qui lui serait due et qu'il aurait encaissée pour son compte, et ce dans un délai de 15 jours à dater de la demande écrite lui adressée à cet effet par le vendeur.

Article 11. CONTESTATION.

Toutes contestations pouvant naître à l'occasion de la présente convention, ou de son exécution, sont de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

Article 12. CONDITIONS SUPPLEMENTAIRES.

.....
.....

Fait de bonne foi en double exemplaires à Bruxelles, le 20....., chaque partie ayant retiré le sien.

Le vendeur⁷ :

Le courtier :

⁷ Avec mention manuscrite de la date et de l'adresse exacte de l'endroit où le contrat est conclu