

## CONTRAT DE COURTAGE SANS EXCLUSIVITE 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: .....

ci-après dénommé « le Commettant », qui déclare disposer des pouvoirs requis et se portant fort pour autant que de besoin,

### **Et :**

*l'immobilière R. POISSE et fils S.A.*, R.C.B. n° 108.911, TVA n° BE403.461.897, Assurance Responsabilité Civile Professionnelle AXA Royale Belge n° 100.700.583.642, Assurance cautionnement fonds de tiers courtage Immobilier AXA n° 7300135250, Compte fonds de tiers Fortis Banque n° 001-3801366-12, représentée par Monsieur Pierre POISSE, Agent immobilier I.P.I. n° 103756, administrateur délégué, 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 a été convenu ce qui suit :**

Le courtier lui semblant apte à remplir la mission lui confiée, le Commettant 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.

Le commettant 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 3 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.

### **1. Description du bien – Prix de vente.**

Nature de la propriété<sup>1</sup> :

Situation :

Cadastré :..... Revenu Cadastral :

Prix de présentation du bien : (montant) € : .....

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

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

Notaire du vendeur :.....

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.

<sup>1</sup> Pour un appartement, indiquez la désignation exacte reprise dans le titre de propriété, et indiquez en annexe le nom et l'adresse du syndic de l'immeuble.

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

Occupation :

Le bien sera libre d'occupation à l'acte<sup>2</sup>

Le bien est loué par bail. Copie du bail est remise au courtier.<sup>2</sup>

Autre<sup>3</sup>.....

## 2. Durée.

La présente mission est donnée pour une durée de six mois, prenant cours à la signature des présentes A défaut de renonciation par lettre recommandée, courrier électronique ou fax, donnée avec préavis d'un mois avant l'expiration de cette période, celui-ci sera renouvelé tacitement de mois en 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.

## 3. 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.

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 ne se réalise pas, dès lors que cette non-réalisation n'est pas due à une faute du courtier.

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 12 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 client, dans le mois de l'expiration de la présente convention, par lettre recommandée, 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.

## 4. Non exclusivité – Résiliation anticipée.

Le Commettant garde l'entière liberté de vendre son bien lui-même ou par l'intermédiaire d'une personne de son choix. Dans ce cas, aucun honoraire ni indemnité quelconque ne serait dû au courtier et la présente convention sera terminée de plein droit. Le Commettant s'engage, le cas échéant, à avertir le Courtier dès la signature d'une option ou d'un compromis de vente, sans mentionner le nom de l'acquéreur. Le non-respect de cette obligation entraîne le paiement par le Commettant au Courtier de 50% des honoraires prévus. Le courtier communiquera alors au Commettant, dans le mois de l'expiration de la présente convention, par lettre recommandée, la liste des personnes physiques ou morales contactées par lui pour preuve de son éventuelle intervention.

De même, le vendeur aura droit à une indemnité de 50% des honoraires dus en vertu de l'article 7 de la présente convention, appliqué sur la valeur estimée du bien, au cas où le courtier viendrait à mettre fin avant terme au présent contrat et ce sans pouvoir invoquer aucune faute du propriétaire-vendeur.

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

<sup>2</sup> Barrer la mention inutile

<sup>3</sup> Préciser

## 6. Engagements.

Le Commettant 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 \_\_\_\_\_ EUR<sup>4</sup> ;
- Que le bien fait / ne fait pas<sup>5</sup> l'objet d'un commandement ou d'une saisie pratiquée par \_\_\_\_\_ ;
- 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-propiété, 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 ;
- (Bien servant de logement principal de la famille) Le Commettant produit l'autorisation de son époux (se)/cohabitant légal de vendre le bien ; à défaut, il s'en porte fort.
- Que le bien sera libre d'occupation à l'acte / fait l'objet d'une location<sup>6</sup>

De plus, le Commettant 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 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 Commettant 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 Commettant autorise le Courtier à collaborer avec d'autres agences immobilières avec lesquels le Courtier prendra des accords de collaboration.

Le Commettant informe le Courtier qu'une mission analogue a été confiée à \_\_\_\_\_, ayant pris cours le \_\_\_\_\_ et d'une durée indéterminée / déterminée prenant fin le \_\_\_\_\_.

Le Commettant 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.

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](http://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 pas<sup>7</sup> 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 le nom de tout amateur avec qui il aura 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.

<sup>4</sup> Barrer la mention inutile

<sup>5</sup> Barrer la mention inutile

<sup>6</sup> Barrer la mention inutile – Joindre éventuellement une copie du bail.

<sup>7</sup> Barrer la mention inutile

**7. Contestations.**

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

**8. CONDITIONS SUPPLEMENTAIRES.**

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

Le Commettant :

Le Courtier :