



Agence immobilière
Crédit hypothécaire
Rénovation de bâtiments

rue de la Baume, 163/11 · B-4100 Seraing
t. +32 (0)4 337.80.85 · f. +32 (0)4 337.25.15
info@newjpc-immo.com · www.newjpc-immo.com

New JPC IMMO

sprl

Rue de la Baume, 163/11
4100 Seraing

Tel: 00.32.(0)4/337.80.85

Fax :00.32.(0)4/337.25.15

Gsm :00.32.(0)475/90.90.95

www.newjpc-immo.com

info@newjpc-immo.com

**MISSION EXCLUSIVE
DE VENTE**



Agréée I.P.I. 100.782

new **JPC** Immo sprl

N° d'entreprise et TVA BE 0880.117.721 · Membre IPI agréé n°100.782 · Membre FEDERIMMO n°120.008

Compte Commercial Kbc BE95 7310 3353 1558

Compte Tiers Kbc BE33 7310 3713 8746

Concordia RC professionnelle n° 30506883145 et assurance décès accidentel n° 30506884145 pour les acquéreurs d'un montant maximum de 250.000 €



MISSION EXCLUSIVE DE VENTE

Dans les sept jours ouvrables à compter du lendemain de la signature du présent contrat, le consommateur a le droit de renoncer à son achat, sans frais, à la condition qu'il en informe le vendeur par lettre recommandée à la poste.

Toute clause par laquelle le consommateur renoncerait à ce droit est frappée de nullité.

En ce qui concerne le respect du délai, il suffit que la notification soit envoyée avant l'expiration de cette échéance.

Si le commettant a expressément marqué son accord pour que l'agent immobilier débute sa mission à dater de la signature des présentes, il n'aura pas la faculté de faire valoir son droit de renonciation dans l'hypothèse où ledit agent immobilier réaliserait la mission qui lui incombe dans les sept jours ouvrables.

À ce titre (Biffer la mention inutile) :

- a. Le commettant accepte que l'agent immobilier débute sa mission à la signature des présentes
- b. Le commettant n'accepte pas que l'agent immobilier débute sa mission à la signature des présentes

(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 1^{er}, 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

new JPC Immo sprl

N° d'entreprise et TVA BE 0880.117.721 · Membre IPI agréé n°100.782 · Membre FEDERIMMO n°120.008

Compte Commercial Kbc BE95 7310 3353 1558

Compte Tiers Kbc BE33 7310 3713 8746

Concordia RC professionnelle n° 30506883145 et assurance décès accidentel n° 30506884145 pour les acquéreurs d'un montant maximum de 250.000 €



ENTRE LES SOUSSIGNES :

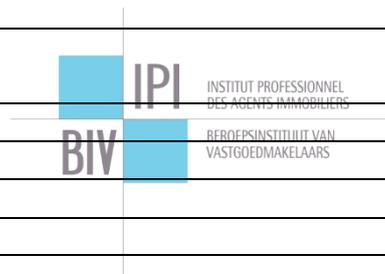
1.

	Madame/Monsieur	Madame/Monsieur
Nom :		
Prénoms :		
Date et lieu de naissance		
Etat Civil :		
Profession :		
Nationalité :		
Domicile :		
CP/Localité :		
N° national/ N° carte d'ident.		
Téléphone Fixe :		
GSM :		
E-mail :		

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 :

Société :		
Forme juridique :		
Dénomination :		
Siège social :		
CP/Localité :		
N° d'entreprise :		
Représentée par :		
En qualité de (fonction) :		
Décision du :		
Téléphone Fixe:		
GSM :		
E-mail :		



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

new **JPC** Immo sprl

N° d'entreprise et TVA BE 0880.117.721 · Membre IPI agréé n°100.782 · Membre FEDERIMMO n°120.008

Compte Commercial Kbc BE95 7310 3353 1558

Compte Tiers Kbc BE33 7310 3713 8746

Concordia RC professionnelle n° 30506883145 et assurance décès accidentel n° 30506884145 pour les acquéreurs d'un montant maximum de 250.000 €



2.

il s'agit d'une personne morale :

Forme juridique : **SPRL**

Dénomination : **NEW JPC-IMMO**

Siège social : **Rue de la Baume 163/11, 4100-SERAING**

N° d'entreprise et TVA : **BE 0880.117.721**

Représentée par :

- **J.P. Colin** en qualité de: **Gérant** et **Agent Immobilier agréé IPI sous le numéro 100782 ;**

Assurée auprès de : **CONCORDIA**

Activités assurées : **Transactions Immobilières, Courtage**

Ci-après dénommé « **l'agent** ».

IL EST 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 :

new **JPC** Immo sprl

N° d'entreprise et TVA BE 0880.117.721 · Membre IPI agréé n°100.782 · Membre FEDERIMMO n°120.008

Compte Commercial Kbc BE95 7310 3353 1558

Compte Tiers Kbc BE33 7310 3713 8746

Concordia RC professionnelle n° 30506883145 et assurance décès accidentel n° 30506884145 pour les acquéreurs d'un montant maximum de 250.000 €



La publicité sera effectuée de la manière suivante : **Portails Internet, Journaux Locaux**

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 50 % (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 100 % (maximum 100%) de la rémunération qui serait due à l'agent par application de l'article 5.1.

new **JPC** Immo sprl

N° d'entreprise et TVA BE 0880.117.721 · Membre IPI agréé n°100.782 · Membre FEDERIMMO n°120.008

Compte Commercial Kbc BE95 7310 3353 1558

Compte Tiers Kbc BE33 7310 3713 8746

Concordia RC professionnelle n° 30506883145 et assurance décès accidentel n° 30506884145 pour les acquéreurs d'un montant maximum de 250.000 €



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 :

- 3,63% TVAC avec un minimum de Six Mille Cinquante Euros TVAC (6050€ tvac)

Soit :

- un minimum de € 1512 sur le prix de vente, pour la tranche de 0 à € 12.500 ;
- + 6,05 % TVAC sur le prix de vente, pour la tranche de 12.501 à € 62.000 ;
- + 4,84 % TVAC sur le prix de vente, pour la tranche de 62.001 à € 125.000 ;
- + 3,63 % TVAC sur le prix de vente, pour la tranche de 125.001 à € 600.000.

5.2.

La rémunération est due dès que l'agent immobilier a rempli sa mission en ayant obtenu une offre d'achat écrite ferme et irrévocable conforme à l'offre de vente officielle et/ou la signature d'un compromis de vente valable. 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. L'agent immobilier est autorisé à percevoir ses honoraires sur l'acompte versé par l'acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte, sans préjudice des droits de ce dernier.

Le(s) commettant(s) donne(nt) instructions irrévocables au notaire chargé de la réception de l'acte authentique de vente de payer directement, et ce au plus tard à ce moment, à l'agent immobilier les honoraires qui lui resteraient dûs, et ce par prélèvement sur le prix.

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 avec lesquels il a été en contact et 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.

new JPC Immo sprl

N° d'entreprise et TVA BE 0880.117.721 · Membre IPI agréé n°100.782 · Membre FEDERIMMO n°120.008

Compte Commercial Kbc BE95 7310 3353 1558

Compte Tiers Kbc BE33 7310 3713 8746

Concordia RC professionnelle n° 30506883145 et assurance décès accidentel n° 30506884145 pour les acquéreurs d'un montant maximum de 250.000 €



Dommmages et intéréts pour inexécution du contrat

En cas de rupture de la présente convention aux torts et griefs de l'une des parties en raison d'un manquement contractuel grave qui n'aura pu être résolu dans les 3 jours ouvrables qui suivent la réception du recommandé le signalant et/ou d'une faute préalablement signalée par courrier recommandé et d'une gravité telle qu'elle rend immédiatement et définitivement impossible la poursuite de la collaboration entre parties, une indemnité équivalente à 75% (maximum 75 %) du montant htva de la commission sera due par la partie défaillante

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:

Concordia : RC professionnel 30506883145 et décès accidentel : 30506884145 jusqu'à 250.000€.

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.

Certificat de performances énergétiques :

L'attention du (des) commettant(s) est attirée sur l'obligation qu'a le propriétaire vendeur de disposer d'un certificat de performances énergétiques pour tout acte se rapportant à la vente d'une maison unifamiliale (article 4 de l'arrêté du gouvernement wallon du 03.12.2009, MB 22.12.09). A ce jour, le(s) commettant(s) déclare(nt) être / ne pas être * (biffer la mention inutile) en possession dudit certificat. A défaut d'être en possession du certificat, le(s) commettant(s) fera(ont) le nécessaire pour qu'il puisse être remis à l'acquéreur au plus tard à la signature de l'acte notarié.

Article 9.

Litige

Le Tribunal du siège social de l'agent est seul compétent en cas de survenance d'un litige relatif à la présente convention.

Le droit belge est, dans ce cas, seul d'application.

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.

Pour l'agent immobilier, le consultant
Sous réserve d'approbation de l'agent immobilier
Agrée IPI

Le commettant,

L'agent

new **JPC** Immo sprl

N° d'entreprise et TVA BE 0880.117.721 · Membre IPI agréé n°100.782 · Membre FEDERIMMO n°120.008

Compte Commercial Kbc BE95 7310 3353 1558

Compte Tiers Kbc BE33 7310 3713 8746

Concordia RC professionnelle n° 30506883145 et assurance décès accidentel n° 30506884145 pour les acquéreurs d'un montant maximum de 250.000 €





new **JPC** Immo sprl

N° d'entreprise et TVA BE 0880.117.721 · Membre IPI agréé n°100.782 · Membre FEDERIMMO n°120.008

Compte Commercial Kbc BE95 7310 3353 1558

Compte Tiers Kbc BE33 7310 3713 8746

Concordia RC professionnelle n° 30506883145 et assurance décès accidentel n° 30506884145 pour les acquéreurs d'un montant maximum de 250.000 €



ANNEXE :

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 bénéficiant 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 ?

new **JPC** Immo sprl

N° d'entreprise et TVA BE 0880.117.721 · Membre IPI agréé n°100.782 · Membre FEDERIMMO n°120.008

Compte Commercial Kbc BE95 7310 3353 1558

Compte Tiers Kbc BE33 7310 3713 8746

Concordia RC professionnelle n° 30506883145 et assurance décès accidentel n° 30506884145 pour les acquéreurs d'un montant maximum de 250.000 €



- 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 après le 25 janvier 2001 ou l'immeuble a été construit après le 1er juin 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.

Pour l'agent immobilier, le consultant
 Sous réserve d'approbation de l'agent immobilier
 Agrée IPI

Le commettant

l'Agent



**L'Institut Professionnel
 des Agents Immobiliers**



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



Le contrôle des installations électriques

Le nouveau Règlement général sur les installations électriques tend à organiser, à court terme, un contrôle de tous les installations électriques existantes dans les habitations et de sécuriser les installations anciennes (càd mise en service avant le 1^{er} octobre 1981). En application de cette réglementation, différentes obligations doivent être exécutées par le propriétaire ou le vendeur, à ses frais. Il lui est recommandé de communiquer les éléments suivants:

Fiche de renseignements concernant l'installation électrique

À compléter et signer, puis À RENVOYER A L'AGENCE ET AU NOTAIRE

Le soussigné :

DECLARE que l'installation électrique qui équipe l'habitation vendue :

SOIT¹ a été mise en service à partir du 1^{er} octobre 1981, et le rapport de l'examen de conformité sera remis à l'acquéreur lors de l'acte authentique.

Le dernier contrôle périodique (de 25 ans) a été réalisé le (s'il échet).

SOIT¹ a été mise en service avant le 1^{er} octobre 1981 mais a fait l'objet d'une modification complète ou d'une augmentation notable de puissance depuis lors, à l'occasion de laquelle un examen de conformité complet a eu lieu ; le rapport sera remis à l'acquéreur lors de l'acte authentique.

Le dernier contrôle périodique (de 25 ans) a été réalisé le (s'il échet).

SOIT¹ a été mise en service avant le 1^{er} octobre 1981 et n'a fait l'objet d'aucune modification complète ou augmentation notable de puissance.

a)¹ Par conséquent, le soussigné fera réaliser, pour la signature de l'acte authentique de vente, un contrôle de visite par un organisme agréé (voir la liste publiée sur le site Internet susmentionné).

b)¹ de commun accord, le soussigné charge le bureau NEW JPC-IMMO sprl de la mission citée au point a : donc de faire réaliser le contrôle des installations électriques par un organisme agréé moyennant 170€ tvac payable à au bureau NEW JPC-IMMO sprl qui remettra l'attestation de contrôle de visite des installations électriques, délivré par l'organisme agréé, au notaire avant la signature de l'acte authentique ; et également de faire réaliser le certificat énergétique avant la signature du compromis de vente pour un montant de 750€tvac.

Déclaré sincère et véritable.

Lieu, date et signature :

(1) Biffer les mentions inutiles

new **JPC** Immo sprl

N° d'entreprise et TVA BE 0880.117.721 · Membre IPI agréé n°100.782 · Membre FEDERIMMO n°120.008

Compte Commercial Kbc BE95 7310 3353 1558

Compte Tiers Kbc BE33 7310 3713 8746

Concordia RC professionnelle n° 30506883145 et assurance décès accidentel n° 30506884145 pour les acquéreurs d'un montant maximum de 250.000 €

