

CONTRAT D'INTERMEDIAIRE POUR LA VENTE D'UNE RESIDENCE PRINCIPALE CONDITIONS PARTICULIERES

Les 'Conditions générales' font partie intégrante des 'Conditions particulières'.

Le consommateur (le propriétaire) aura le droit de renoncer à la présente convention, sans frais et dans un délai de sept jours ouvrables à compter du jour suivant la signature du présent contrat, à condition d'en informer l'intermédiaire (le vendeur) par courrier recommandé. Toute clause qui priverait le consommateur de ce droit sera nulle. En ce qui concerne le respect du délai, il suffira que la notification soit envoyée avant l'expiration de ce même délai.

1. Les parties au contrat

Nom + prénom :
Adresse :
Numéro de téléphone : Adresse e-mail :
Dénommé(e) ci-après "le propriétaire",
Se faisant éventuellement fort pour les (co)propriétaires suivants :
.....
ET
....., agent immobilier agréé,
Représenté ici par
Dénommé ci-après "l'intermédiaire".

2. L'objet de la vente

.....
.....
Données cadastrales : Superficie :

3. Le prix

Prix demandé : €
Prix minimum autorisé : €
Valeur estimée par l'intermédiaire : minimum € ; maximum €

4. Durée du contrat

Les parties optent pour une des durées suivantes, avec entrée en vigueur à la date de la signature :

Le contrat est conclu pour une durée de cinq mois.

OU

Le contrat est conclu pour une durée indéterminée. Il pourra être résilié à tout moment par les parties à compter du quatrième mois, moyennant le respect d'un délai de préavis de 30 jours.

5. Coût du contrat et mode de paiement

a. Honoraires : (TVA et autres frais compris).

b. Facultatif : frais de dossier. Le propriétaire rétribuera l'intermédiaire au prix de revient réel. En l'absence de vente du bien, le dossier sera remis au propriétaire.

Le paiement des honoraires se fera, au choix des parties, selon une des manières suivantes :

Paiement des honoraires au passage de l'acte notarié, le notaire ayant alors explicitement pour ordre de retenir les honoraires au passage de l'acte.

OU

Paiement des honoraires à l'établissement du contrat de vente ou lorsqu'il apparaît que toutes les conditions suspensives éventuelles sont réunies.

6. Renseignements complémentaires sur votre propre personne et le bien

Le bien immobilier est-il libre et disponible ? oui non :

Est-il grevé d'inscriptions hypothécaires ou fait-il l'objet d'une saisie conservatoire ? oui non :

Y a-t-on exercé/y exerce-t-on une activité à risque ? oui non :

Y a-t-il une citerne à mazout ? oui non :

plus de moins de 5.000 litres

20.000 litres

aérienne enterrée

certificat de contrôle et de conformité disponible

Le bien est-il inoccupé ou délabré ? oui non :

Etes-vous marié(e)/cohabitant(e) ? oui non :

Avec ou sans contrat ? (copie de l'acte) oui non :

Copie des cartes d'identité ? oui non :

Copie de l'acte de propriété ? oui non :

Copie de(s) l'acte(s) hypothécaire(s) ? oui non :

Copie du contrat de location et garantie locative ? oui non :

Copie de l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier ? oui non :

Plans ? oui non :

Permis divers (construction, transformation, lotissement, environnement) ? oui non :

Acte de base, procès-verbaux de l'Assemblée générale, nom du syndic ? oui non :

Statuts de la société ? oui non :

Avez-vous connaissance d'infractions aux règles d'urbanisme ? oui non :

Servitudes ? oui non je ne sais pas

Taxes de recouvrement ? oui non je ne sais pas

Compagnie d'assurance incendie ? oui non

Le bien fait-il ou pourrait-il faire l'objet de mesures dans le cadre de la législation sur la protection des monuments, sites et paysages ? oui non je ne sais pas

Le bien pourrait-il être exproprié ? oui non je ne sais pas

Existe-t-il ou prévoit-on un alignement pour le bien ? oui non je ne sais pas

Le bien est-il grevé d'un droit de préemption ou de réemption ? oui non je ne sais pas

Un dossier d'intervention ultérieure est-il d'application ? (Transformation ou année de construction après le 01/05/2001)

oui (remettre copie) non

Existe-t-il des différends juridiques pendants en ce qui concerne le bien immobilier ? oui non

Le contrat a-t-il déjà été confié précédemment à un autre intermédiaire ? oui non :

7. Notaire désigné :

8. En cas de litige

Tout propriétaire abonné à Test-Achats pourra faire appel aux services de médiation de Test-Achats. L'intermédiaire s'engage à tout mettre en œuvre pour permettre un règlement amiable. En cas d'échec, la partie la plus diligente pourra se tourner vers le juge. Tout litige découlant du présent contrat sera soumis à la compétence des tribunaux et justices de paix de l'arrondissement dans lequel se trouve le bien.

Membre de Test-Achats oui Numéro de membre non

Le propriétaire accepte que ses données (nom, prénom, adresse, n° d'affiliation, date de demande/d'utilisation du service) soient envoyées à Test-Achats pour une utilisation à des fins non commerciales.

9. Eléments compris dans la vente

Cuisine,
.....
.....

10. Données de contact

Propriétaire : tél.
 Locataire : tél.
 Autre personne de contact : tél.
Jour(s) de visite :
1 2 3
Heures de visite :
Remise des clés : oui non

11. Disponibilité du bien

libre immédiatement après résiliation du contrat de bail totalement libre à partir du
 à la réception après passage de l'acte notarié partiellement libre à partir du

12. Divers

(Société d'énergie, Compagnies d'assurances...)
.....
.....

Ainsi établi à (adresse exacte, mention manuscrite par le propriétaire)
le (date, mention manuscrite par le propriétaire)

En autant d'exemplaires qu'il y a de parties, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Le propriétaire,

L'intermédiaire,

CONTRAT D'INTERMEDIAIRE POUR LA VENTE D'UNE RESIDENCE PRINCIPALE CONDITIONS GENERALES

1. Dispositions applicables

Le contrat d'intermédiaire est exclusivement réglementé par les conditions générales de la présente convention. Toutes autres conditions fixées en dehors de la présente convention pouvant porter préjudice au propriétaire vendeur ne sont pas applicables.

2. Les engagements de l'agent immobilier

L'agent immobilier s'engage à mettre tout en oeuvre afin de trouver un acheteur, de faire visiter le bien et de négocier la vente.

Ceci inclut la négociation du prix et les conditions de vente qui ont été approuvées préalablement par le propriétaire vendeur.

La mission sera exécutée conformément aux 9 points repris dans l'engagement de service qui fait partie de cette convention.

3. La durée de la mission

La durée de la mission sera fixée au choix des parties :

a. Pour une période déterminée de 5 mois au cours de laquelle l'agence immobilière dispose d'un droit exclusif quant à l'exécution de ses engagements. A l'expiration de la durée de 5 mois, la mission prendra fin automatiquement.

Le propriétaire vendeur s'interdit de vendre directement le bien en question et s'engage à transmettre à l'agence immobilière les coordonnées des amateurs qui seraient entrés en contact avec lui.

b. Pour une durée indéterminée résiliable après 3 mois moyennant un préavis de 30 jours qui prend cours le jour suivant l'envoi de la lettre recommandée ou le fax avec la mention du préavis.

Pendant les 4 premiers mois, l'agence immobilière dispose d'un droit exclusif quant à l'exécution de ses engagements, période au cours de laquelle le propriétaire vendeur s'interdit de vendre directement le bien en question et s'engage à transmettre à l'agence immobilière les coordonnées des amateurs qui seraient entrés en contact avec lui.

A partir du 5e mois, le propriétaire vendeur peut vendre lui-même le bien immobilier.

Si le propriétaire vendeur trouve un acheteur, il en informe l'agence immobilière par fax ou par lettre recommandée et transmet le compromis ou la promesse d'achat. La même obligation existe dans le chef de l'agent immobilier si l'acheteur est trouvé par celui-ci.

4. Commission de l'agence

Si la vente projetée se réalise ou si le candidat acheteur a fait une offre par écrit et valable selon les conditions de cette convention, le propriétaire vendeur s'engage à rémunérer l'agence immobilière conformément aux conditions particulières selon le choix des parties.

Si aucun acheteur n'a été trouvé au terme de la mission, le propriétaire vendeur n'est redevable d'aucune indemnité à l'agence immobilière.

Dans le cas où le bien est vendu dans un délai de 6 mois après la fin de la convention à un des candidats acheteurs avec qui l'agence aura traité ou à qui elle aura procuré des informations précises et individuelles sur le bien immobilier, le propriétaire vendeur sera tenu de lui verser la commission intégrale.

Pour cette raison l'agence immobilière communiquera au propriétaire vendeur, dans les 7 jours suivant l'expiration de cette convention et par lettre recommandée, les noms de tous les amateurs avec qui elle aura traité ou à qui elle aura procuré des informations précises et individuelles sur le bien immobilier.

Le même principe vaut dans le cas où le bien est vendu à quelqu'un qui est en relation avec un candidat acheteur de telle sorte que l'on peut supposer que cette relation implique que l'acheteur dispose des informations fournies à ceux-ci.

5. Le dossier

L'agent immobilier peut constituer un dossier de tous les documents légaux nécessaires à la vente d'un bien tels que la matrice cadastrale, le plan cadastral, les renseignements urbanistiques, les différentes attestations. Les frais de dossier déboursés par l'agent immobilier sont à charge du propriétaire vendeur qui remboursera l'agent au coût réel. L'agence immobilière s'engage à remettre au propriétaire vendeur une copie de tous ces documents. Ces derniers appartiendront au propriétaire vendeur.

6. Quelle est votre responsabilité ?

L'agent immobilier est déchargé de toute responsabilité en ce qui concerne des faits, des défauts ou des manquements dont il n'aurait pas été informé par le propriétaire vendeur.

7. Responsabilité de l'agent immobilier

Dans le cas où l'agent immobilier ne respecte pas tous les engagements repris dans l'engagement de service, il sera mis en demeure par le propriétaire vendeur. Si au terme d'un délai de 15 jours, l'agence est toujours en défaut par rapport à ses engagements, le propriétaire vendeur pourra résilier la présente convention.

8. Rupture de contrat

Le propriétaire vendeur peut toujours mettre fin à la convention et sans devoir donner une justification, moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation de 50%, à condition que le bien immobilier, objet de la mission d'intermédiation ne soit pas vendu par le propriétaire vendeur dans les 6 mois qui suivent la résiliation.

Dans le cas où une des parties rompt la présente convention pendant la période d'exclusivité, elle sera redevable envers l'autre d'une indemnité compensatoire à hauteur de 50% des honoraires de l'agence.

Dans le cas où le bien est vendu dans un délai de 6 mois après la fin de la convention à un des candidats acheteurs avec qui l'agence aura traité ou à qui elle aura procuré des informations précises et individuelles sur le bien immobilier, le propriétaire vendeur sera tenu de lui verser la commission intégrale.