



IMMOROSSATO « vend sans affiche » - www.immorossato.be
SPRL International Management Investment

TVA BE 0533.893.839 - IPI N°505 244
 Avenue Louise, 367 - 1050 BRUXELLES
 Tél. : +32(0)475.820.541 - Mail : olivier.rossato@skynet.be

MANDAT EXCLUSIF DE VENTE

Dans les sept jours ouvrables à compter du lendemain de la signature du présent mandat, le mandant (le consommateur) a le droit de renoncer à son achat (au contrat), sans frais, à la condition qu'il en informe le mandataire (l'agent) par lettre recommandée à la poste.

Toute clause par laquelle le mandant 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.

Le mandant accepte que le droit de rénonciation stipulé ci-avant ne pourra être exercé en cas de réalisation de sa mission par le mandataire, endéans les sept jours ouvrables prenant cours à dater de la présente convention, et pour autant que le mandant n'ait pas exercé préalablement son droit de renonciation.

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. MALOU MOSHE MICHAEL
 Nom : Prénom : *M. le 26 octobre 1988 à Bruxelles*
 Date et lieu de naissance : *Mlle Malou Olivia née le 27 octobre 1986 à Bruxelles*
 Nom : Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Domiciliés ensemble à : CP : *1850* Localité : *Grimbergen*
 Rue : *HANNAVELDlaan* N° : *111* Bte :
 Tél. : GSM : *0486.114735* EMAIL :
 TVAN° : Dénommé le mandant

ET la société S.P.R.L. International Management Investment
 Représentée par : *Rossato Olivier* dénommé le mandataire

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

1. Objet du mandat

Par le présent contrat, le mandant donne au mandataire qui accepte MANDAT EXCLUSIF ET IRREVOCABLE ET MISSION DE VENDRE les biens et droits ci-après désignés au prix, charges et conditions reprises au présent contrat.

2. Situation des biens

Rue Villa avec et sur terrain avec une piscine couverte
située à Grimbergen, HANNAVELDlaan n° 111
 Occupés par : Propriétaire(s) - Locataire(s) {Nom(s) : GSM :
 Type de bail : Date début et fin de bail : *pour une durée de 15 ans*
de : 2159 €

3. Le mandant

Le mandant déclare être propriétaire des biens ci-dessus désignés et agir en cette qualité et en son nom propre.
 Dans l'hypothèse où le mandant n'est pas seul propriétaire et/ou en cas d'existence d'usufruitier, le mandant déclare agir en son nom personnel mais également à l'égard de tous les autres copropriétaires et/ou usufruitiers pour lesquels il se porte fort.

4. Obligations du mandant

Le mandant s'oblige à :

- renvoyer vers le mandataire tous les candidats acquéreurs qui s'adresseraient directement à lui. Le mandant collaborera pleinement avec le mandataire.
- remettre au mandataire toutes les copies des pièces justificatives se rapportant aux biens ci-dessus désignés et nécessaires à l'accomplissement de la mission du mandataire. Notamment : le titre de propriété, les noms et coordonnées de tous les copropriétaires et/ou usufruitiers, la police d'assurance incendie en cours et la preuve du paiement de la prime. Les baux en cours, le ou les contrats de prêt hypothécaire en cours avec le tableau d'amortissement, la matrice cadastrale, les justificatifs du revenu cadastral et du précompte immobilier, les plans de mesurage,...
- ratifier la vente avec tout acquéreur présenté par le mandataire en conformité avec les conditions énoncées au présent contrat.

Le mandant s'interdit, pendant toute la durée du mandat, de vendre directement ou par l'intermédiaire d'un tiers les biens ci-dessus désignés.

5. Obligations du mandataire

Le mandataire accomplira le mandat et rendra compte de sa gestion conformément aux articles 1991 à 1993 du Code Civil.
 Le mandataire tiendra informé périodiquement et une fois par mois, le mandant, de l'exécution de sa mission, par le biais d'un rapport d'activité, écrit ou verbal.

6. Mission et pouvoir conférés au mandataire

En conséquence du présent mandat, le mandant :

- autorise le mandataire à faire toute publicité et à accomplir toutes les formalités et démarches à sa convenance, en vue de la réalisation de la mission qui lui a été confiée.
- accrédite le mandataire d'établir, en son nom et pour son compte tous actes sous seing privé aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes et recueillir la signature d'un acquéreur potentiel pour l'acquisition des biens ci-dessus désignés par le biais d'un compromis de vente et donne également tout pouvoir pour se substituer à lui et faire en ses lieu et place tout ce qui est utile pour mener à bien la conclusion de la vente et ainsi que pour signer en son nom et place et pour son compte ledit compromis de vente avec l'acquéreur.
- autorise le mandataire à percevoir toute somme due par l'acquéreur à titre d'acompte. Il versera le solde qui résulte de la différence entre l'acompte et la commission négociée par le présent mandat de vente, directement sur le compte du notaire désigné par le mandant, au plus tard le jour de la passation de l'acte authentique.

Par ce mandat, le vendeur délaisse tous ses droits de négociation à l'agence immobilière qui reste la seule à entretenir des contacts avec les éventuels acheteurs

7. Caractère exclusif de la mission

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

8. Entrée en jouissance

Le mandant marque expressément son accord pour que l'entrée en jouissance, en cas de vente des biens ci-dessus désignés, ait lieu le jour de la passation de l'acte authentique de vente.

9. Servitude - Urbanisme

Le mandant déclare expressément n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur les biens ci-dessus désignés et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune. Le mandant certifie et déclare expressément que les biens ci-avant désignés ne font l'objet d'aucun projet d'expropriation et qu'ils ne sont pas visés par un projet ou avant-projet de la liste des monuments et sites susceptibles de protection ou dans un site d'activité économique désaffecté à rénover. Le mandant certifie que le bien désigné ne fait l'objet d'aucune infraction urbanistique.

10. Responsabilité

Le mandataire déclare expressément décliner toute responsabilité en cas de vols, incendie, dégradation et sinistres généralement survenus aux biens ci avant désignés, et ce à dater de la signature du présent contrat. L'agent immobilier ne s'exonère pas des dommages causés, par sa faute, lors d'une visite. Le mandant déclare expressément conserver à son entière charge le gardiennage des biens ci-dessus et désignés de leurs annexes. En cas d'empêchement, par le mandant ou son locataire, de l'accès au bien ci-avant désigné, le présent mandat sera reconduit automatiquement pour la même période que celle pendant laquelle le mandataire s'est vu refuser l'accès au bien en vue d'effectuer les visites.

11. Prix de vente

Le mandant donne mandat au mandataire pour vendre au prix net en main de 970.000 € / neuf cent septante mille euros.
Le prix de vente annoncé au public est fixé à : 995.000 € / neuf cent nonante cinq mille euros.
Le(s) bien(s) objet(s) de la présente vente et précité(s) au titre 2, est (sont) évalué(s) ce jour au prix 975.000 €.

12. Honoraires du mandataire

A. Le prix de vente net en main fixé ci-dessus (titre 11) sera majoré d'un honoraire forfaitaire de 2.000 € / deux mille euros + TVA de 21% soit total TVAC 2.420 € EURO.
B. Le mandataire est autorisé à prélever ses honoraires directement sur l'acompte perçu comme indiqué ci-dessus (titre 6 §3).
C. Si aucun candidat acquéreur s'étant engagé à acquérir, n'est trouvé par le mandataire, le mandant ne sera redevable d'aucun honoraire.
D. A défaut, si la vente intervient dans les 6 mois suivant l'expiration du mandat, avec toute personne qui aurait contacté le mandataire, qui aurait visité avec lui le ou les lieux annoncés en vente, se serait fait communiquer tout renseignement ou toute information de nature à l'éclairer sur la valeur, la consistance et l'état des biens annoncés en vente, les honoraires convenus seront dus par le mandant au mandataire et payables sur les premiers fonds versés par l'acquéreur. La preuve de l'intervention du mandataire dans la découverte de l'acquéreur pourra être faite par toutes voies de droit. Par ailleurs le mandataire s'engage à communiquer au mandant, le nom des candidats, acquéreurs ou non, avec lesquels il a été en contact et auxquels il a fourni des renseignements précis, endéans trente jours à dater de l'expiration du présent mandat.

13. Inscription hypothécaire et autres charges

Le mandant déclare que les biens ci-dessus désignés sont libres de toute inscription hypothécaire ou de toute charge quelconque à l'exception de :
En cas d'inscription hypothécaire, le mandant autorise expressément le mandataire à se voir préciser par ledit créancier la situation hypothécaire du bien ci-dessus désigné (hauteur de la créance).
S'il s'avérait que le bien ci-dessus désigné est affecté d'une charge hypothécaire égale ou supérieure au prix de vente convenu, la validité du présent mandat sera conditionnée par l'acceptation expresse du créancier de permettre au mandataire, de prélever prioritairement les honoraires convenus.

14. Visites

Sur Adv.

15. Choix du notaire

Le mandant fait choix du notaire : A déterminer de résidence à :
Pour recevoir les actes authentiques requis en vue de la vente des biens ci-dessus désignés.

16. Durée du mandat

Le présent mandat est donné en EXCLUSIVITE à compter de ce jour pour une durée déterminée de SIX mois prenant cours ce jour et expirant le 16/04/16.
Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction pour des périodes successives de 1 mois, jusqu'à l'issue de relations contractuelles entre parties.

17. Fin du mandat

A. A l'expiration de chaque période contractuelle telle que définie ci-dessus (titre 16), chacune des parties aura la faculté de mettre un terme au présent contrat moyennant un préavis de trente jours notifié par lettre recommandée à l'adresse de son cocontractant.
B. Le mandant a le droit de mettre fin immédiatement au contrat à tout moment, moyennant le paiement au mandataire, d'une indemnité de résiliation équivalente à 50 % des honoraires qui seraient dus au mandataire par application du titre 12. Toutefois, si l'immeuble est vendu endéans un délai de 6 mois prenant cours à dater de la fin du présent mandat, l'indemnité due par le mandant sera équivalente à 100 % des honoraires qui seraient dus au mandataire par application du titre 12.
C. Par dérogation à l'article 2003, aliéna 3 du Code Civil, les parties déclarent expressément que le présent contrat ne prendra pas fin par mort, l'interdiction, la déconfiture ou la faillite du mandant.

18. Compétence

Les parties conviennent que seuls les tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles sont compétents en cas de litige.

Fait à Crinbergem le 15 octobre 2015 en 2 exemplaires, chaque partie ayant un intérêt distinct, reconnaissant avoir reçu le sien. La signature est précédée de la mention manuscrite du mandant, de la date, de l'adresse exacte ou le mandat est conclu, ainsi que de la mention "LU ET APPROUVE, BON POUR POUVOIR".

Le mandant

Le mandataire

MALU MICHAEL
lu et approuvé, Bon pour pouvoir
15/10/2015

[Signature]