

# MISSION EXCLUSIVE DE VENTE

ENGELMANN



## Protection du consommateur / commettant

Dans les quatorze jours calendrier à dater du lendemain du jour de la signature du présent contrat, le consommateur a le droit de se rétracter de la présente mission, à condition d'en prévenir l'agent immobilier. 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.

A la condition qu'il demande expressément à l'agent immobilier de commencer à exécuter sa mission pendant le délai de rétractation visé ci-dessus, le commettant reconnaît qu'il perdra ce droit de rétractation si la présente mission est remplie avant qu'il n'ait exercé ce droit.

Le commettant déclare (biffer la mention inutile) :

- qu'il demande expressément à l'agent immobilier de commencer à exécuter sa mission pendant le délai de rétractation visé ci-dessus et qu'il reconnaît qu'il perdra ce droit de rétractation dans les conditions précisées ci-dessus.
- ~~qu'il ne formule pas pareille demande.~~

(Signature du commettant)

## Prolongation tacite

Sauf renonciation notifiée par toutes voies de droit à l'autre partie un mois avant l'échéance visée à l'article 4. 1., alinéa 1<sup>er</sup>, soit plus tard le 27 janvier 2026 le présent contrat sera prolongé tacitement pour une durée indéterminée, et ce aux mêmes conditions en ce compris l'exclusivité, chacune des parties pouvant en ce cas mettre fin au contrat sans indemnité et à tout moment moyennant préavis d'un mois notifié par courrier recommandé à l'autre partie.

ME

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

**1. Monsieur ENGELMANN Marc-André** Emmanuel né le 20 mai 1975 à TREVES (Allemagne). Domicilié rue du Sentier(COM) 62 - 7780 Comines-Warneton.  
Tél : +33.7.72.05.11.94 / Adresse e-mail de correspondance : marc.engelmann@gmail.com

Ci-après dénommé « **le commettant** » qui déclare préalablement :

- Agir en qualité de propriétaire ou de mandataire, et, le cas échéant, certifiant disposer des pouvoirs requis pour procéder à la vente et déclare être habilité à vendre l'immeuble ;
- que son identité/Informations /comparution sont conformes à ce qui est mentionné au point 1 ci-dessus ;
- ne pas être assisté ou représenté par un administrateur ;
- ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas se trouver en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- ne pas avoir déposé de requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire ;
- s'engager personnellement et de manière solidaire et indivisible aux obligations des présentes avec les autres personnes s'engageant avec lui ;
- engager ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant de cette mission de vente ;
- être le seul propriétaire du bien mis en vente et avoir légalement le droit de le vendre.

**2. SRL LA COMINOISE (nom commercial DEHAUT Immobilier)** sise Place Sainte-Anne  
14 à 7780 COMINES

N° d'entreprise : 425 176 239      Compte de tiers N° : BE37 7320 3067 8828  
Assuré auprès de : Assurance collective IPI AXA R.C. 730.390.159  
Agent immobilier agréé IPI sous le numéro 507 716 détenu par Mourad KASRI, gérant

Ci-après dénommée « **l'agent** ».



## IL A ÉTÉ CONVENU :

### Article 1. La mission de l'agent

#### Objet de la mission :

Le commettant charge l'agent immobilier, qui accepte, de rechercher un acquéreur pour le bien situé **Commune de COMINES-WARNETON, 1<sup>ère</sup> DIVISION / COMINES, rue du Sentier 62 à 7780 COMINES**, cadastré section **C** numéro **428/I/6** pour une superficie d'après cadastre de **3 ares 61 centiares (3a61ca)**.

#### Prix de mise en vente Honoraire Agence Inclus (H.A.I) :

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 H.A.I est fixé par le commettant à : **169.000€**
- Le prix de vente minimum à obtenir H.A.I est de : **160.000€**
- A titre indicatif, le prix de vente H.A.I estimé par l'agent est d'environ : **145.000€ - 150.000 €**

Le prix est une donnée variable, toute modification est présumée résulter d'un accord des parties.

#### Gestion des Offres - Surenchères :

Dans le cadre de la mission de vente confiée à l'agent immobilier, les modalités de gestion des offres et des surenchères sont définies comme suit :

ME



1. **Réception des Offres** : L'agent immobilier reçoit et examine les offres d'achat des candidats acquéreurs. En vertu de son obligation de moyens, il évalue la validité des offres reçues. Une offre est jugée valable si elle répond aux critères suivants :
  - Correspondance avec le prix demandé par le vendeur,
  - Capacité financière démontrée de l'acquéreur,
  - Absence de conditions suspensives déraisonnables.
2. **Surenchères** : En cas de réception de plusieurs offres valables au prix demandé, l'agent immobilier peut annuler les rendez-vous suivants programmés avec d'autres candidats. Il invite alors les acquéreurs ayant présenté ces offres valables à soumettre une ultime offre sous le principe de l'enveloppe fermée.
3. **Principe de « l'Enveloppe Fermée »** : Ce principe signifie que chaque offre doit rester confidentielle et ne doit pas être connue des autres offrants. Les acquéreurs sont informés qu'ils peuvent déposer leur ultime offre dans un délai commun. Les offres peuvent être soumises par tout moyen permettant de garantir la confidentialité et établies sur un support durable, notamment :
  - En main propre,
  - Par voie postale,
  - Par courrier électronique à l'adresse info@dehautimmobilier.com.
4. **Décision de Vente** : Il est expressément entendu que le vendeur conserve la faculté, de manière totalement libre et autonome, de décider de vendre ou non le bien. Si le vendeur décide de vendre, il n'est pas tenu d'accepter l'offre la plus élevée, mais choisit celle qui lui convient le mieux en fonction de ses propres critères, tels que :
  - Le montant de l'offre,
  - Les conditions suspensives,
  - Les délais de signature,
  - Autres considérations personnelles ou pratiques.
5. **Honoraires de l'Agent Immobilier** : Les honoraires de l'agent immobilier seront calculés sur la base du montant de l'offre valable la plus élevée reçue, et ce, indépendamment de l'offre finale acceptée par le vendeur.

#### Publicité - Recherches :

La publicité sera effectuée de manière à assurer une visibilité optimale sur différents portails immobiliers en ligne y compris notre site, en vitrine et sur les réseaux sociaux.

L'agent est autorisé à procéder à l'affichage d'un panneau sur le bien en vente : **OUI**.

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.

#### Notaire :

Le commettant habilite l'agent à demander auprès du notaire de son choix, à savoir **Maîtres Anthony LELEU & Jean-Marc VANSTAEN, étude notariale NOTALYS à COMINES** tous les renseignements qu'il souhaiterait obtenir en matière de propriété. Le notaire les communiquera à l'agent à la première demande. A la fin du contrat, le dossier sera transmis au commettant.

#### Article 2. Caractère exclusif de la mission – antécédents de mise en vente

Pour l'exécution de sa mission, l'agent bénéficiera d'une exclusivité et sera le seul autorisé à rechercher un acquéreur à l'exclusion de tout autre personne y compris le commettant qui s'interdit toute démarche personnelle en vue de vendre l'immeuble.

Il est précisé que, l'agent immobilier n'est pas mandaté pour signer et/ou conclure la vente au nom du propriétaire.

Le propriétaire-vendeur déclare ne pas être engagé avec un autre agent immobilier à la prise d'effet du contrat.

Il déclare également qu'il n'a pas confié antérieurement une mission d'intermédiation à un autre agent immobilier qui a pris terme dans les six derniers mois.

### Article 3. Durée du contrat

#### 3.1

Le contrat est conclu pour une durée déterminée de 6 mois prenant cours à dater du **28 août 2025** et expirant le **27 février 2026** avec prolongation tacite dont les modalités de résiliation sont reprises en page de garde.

Le commettant ou son locataire s'engage à fournir l'accès à l'immeuble à compter de la date de début de la mission et pendant toute sa durée. Tout empêchement, y compris les empêchements exceptionnels ou indépendants de la volonté du commettant, prolongera la présente mission d'une durée équivalente à la période d'indisponibilité.

#### 3.2

Le commettant a 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% de la rémunération de l'agent si le contrat est résilié pendant les 3 premiers mois et 25% de cette rémunération si le contrat est résilié après les 3 premiers mois.

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 75% de la rémunération de l'agent, sans préjudice de l'article 4.3.

### Article 4. Rémunération et frais

#### 4.1

Pour l'accomplissement de sa mission, l'agent percevra une rémunération équivalente à **3 % HTVA** soit **3,63 % TTC** sur le prix de vente obtenu et accepté par le commettant (**avec un minimum de 4.990€ TTC**).

**La rémunération est forfaitaire et n'est susceptible d'aucune réduction en cas d'accomplissement de la mission de vente en application de l'article 74 & 5 du livre V du code civil.**

#### 4.2

La rémunération est définitivement due à la signature d'un compromis de vente sous seing privé valable ou si une offre d'achat écrite et valable est émise par un candidat acquéreur, conformément aux conditions définies par le présent contrat. La rémunération sera payable à la passation de l'acte notarié.

En cas de non-passation de l'acte de vente par le fait de l'acquéreur, les arrhes ou indemnités versés seront partagés par moitié entre le propriétaire et l'agent. La présente convention continuera à courir pour la période restant à couvrir.

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.

#### 4.3

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 auxquels il a fourni des renseignements précis et individuels, endéans sept jours ouvrables à dater de l'expiration du contrat.

La rémunération sera également due si l'immeuble est vendu à un tiers qui est dans une relation telle avec une personne reprise dans la liste dont question ci-dessus, qu'il est raisonnable, suite à cette relation, d'admettre que ce tiers disposait des informations précises et individuelles transmises par l'agent.

L'agent communiquera le nom des acquéreurs par e-mail au notaire instrumentant la vente et au commettant de la manière suivante :

Par courrier recommandé       Par e-mail à l'adresse indiquée en première page.



ME

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a flourish.

### **Vos obligations concernant la liste des candidats-acquéreurs**

Dans le cas où le mandat est résilié et se termine sans la vente du bien, nous vous enverrons la liste des candidats-acquéreurs par courrier recommandé. Vous deviendrez alors le responsable du traitement de cette liste. Vous pourrez la consulter, mais il vous est interdit de :

1. contacter les candidats-acquéreurs sur la base de cette liste.
2. communiquer les informations des personnes figurant sur cette liste.
3. transmettre cette liste à un tiers (sauf à un autre agent immobilier à qui vous confiez la vente du bien, et ceci aux conditions reprises ci-dessus). Vous pourrez copier, numériser ou photographier cette liste, mais six mois après sa réception, aurez l'obligation de supprimer la liste originale ainsi que toute copie ou numérisation en votre possession.

Il est entendu que la rémunération visée aux articles 3.2, 4.2 et 4.3 sera calculée sur le prix de vente de présentation au public au moment de la résiliation.

### **Article 5. Obligation d'information dans le chef de l'agent.**

L'agent est tenu d'informer périodiquement le commettant du suivi de l'exécution de sa mission. Pour ce faire, il mettra à disposition du commettant un « espace propriétaire » sur le site de l'agence : [www.dehautimmobilier.com](http://www.dehautimmobilier.com) sur lequel le commettant pourra voir le rapport d'activités (visites, e-mail reçus et envoyés, téléphones reçus et envoyés, commentaires clients, ...) ainsi que les statistiques de visites du bien

Login : **ENGELMANN@DEHAUT.COM**

Mot de passe : **EGMNs62**

### **Article 6. 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 (copie du/des titre(s) de propriété, baux, certificats d'urbanisme, ...).

### **Article 7. Réglementations d'installations diverses**

Le commettant déclare avoir été informé par l'agent de l'obligation de **disposer dès la mise en vente** des différentes attestations d'installations diverses, à savoir :

✓ **PV (Contrôle de l'installation électrique) :**

Disponible  En demande  Demande à effectuer par DEHAUT Immobilier\* (189,36€ TTC/ compteur à charge du Commettant)

✓ **CPE (Certificat de Performance Energétique des bâtiments) :**

Disponible  En demande  Demande à effectuer par DEHAUT Immobilier\* (frais à charge du Commettant cependant le prix total et la méthode de calcul ne peuvent être déterminés à l'avance.)

✓ **Amiante (uniquement d'application si le bien se trouve en Flandres) :**

Disponible  En demande  Demande à effectuer par DEHAUT Immobilier\* (frais à charge du Commettant cependant le prix total et la méthode de calcul ne peuvent être déterminés à l'avance.)

**(\*) L'agent se chargera de demander au nom et pour le compte du commettant les attestations, telles que définies ici de commun accord entre les parties. L'agent rappelle au commettant qu'il peut fournir lui-même les attestations ou se les procurer. Le Commettant marque son accord pour que les données personnelles suivantes soient transmises aux différents certificateurs : nom, prénom, adresse de facturation, mail et n° de téléphone.**

### **Article 8. Litige**

Tout désaccord ou différend relatif à l'exécution de la présente convention ou découlant de son interprétation ou de son application sera de la compétence exclusive des tribunaux de



l'arrondissement judiciaire du siège social de l'agent immobilier et seul le droit belge sera applicable.

#### Article 9. Divers

- Programmation des visites : l'agent disposera d'une clé afin d'effectuer les visites : **Non**. Dans l'hypothèse où l'agent dispose de la clé et que l'immeuble est occupé, l'agent immobilier s'engage à avertir l'occupant avant chaque visite sur le bien à vendre.
- Correspondance : les parties conviennent expressément que toute communication et/ou notification effectuée par courriel entre les adresses du nom de domaine "@dehautimmobilier.com" et les adresses courriel déclarées par le(s) commettant(s), ainsi que par messagerie via les numéros de téléphone indiqués (SMS, WhatsApp, Messenger...), aura les mêmes effets qu'un pli recommandé. À cet égard, les adresses courriel et numéros de téléphone déclarés par le commettant sont désignés comme moyens de correspondance officielle pour toutes les communications et notifications. Toute modification de ces coordonnées devra être notifiée par écrit et sera effective à réception.
- Modification de la présente : aucun avenant ou modification à la présente ne sera opposable à l'une ou l'autre des parties à moins d'être établi(e)(s) par écrit et signé(e)(s) par toutes les parties.
- Relevé des index de compteurs : l'agent relèvera les index de compteurs le jour de l'acte authentique et se chargera d'effectuer le changement d'usager auprès des fournisseurs d'eau, gaz et électricité.  
En cas de mauvaise information fournie par le commettant, celui-ci prendra en charge les démarches nécessaires pour régulariser la situation auprès du gestionnaire de réseau ou du fournisseur concerné.
- L'agent immobilier décline toute responsabilité de tout acte de malveillance, d'effraction, de vol, d'incendie, de dégradations, des effets du gel, ..., dans le bien mis en vente et n'est donc pas gardien de ce dernier.  
De la même manière, la responsabilité de l'agent immobilier ne pourrait, en aucune façon, être engagée pour tout dommage qui serait la conséquence d'information(s) erronée(s) et/ou dissimulée(s) par le commettant quant au bien offert à la vente.



Fait à *Courmes*

Le *28/08/2025*

En deux exemplaires originaux chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Le Commettant,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the left.

L'Agent,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized loop and a long horizontal stroke extending to the right.

*ME*

### **Vos droits et obligations dans le cadre du RGPD - Le traitement de vos données personnelles**

Dans le cadre de l'exécution de cette mission de vente, nous traitons les catégories de données personnelles suivantes :

- Identification et coordonnées : vos nom et prénom, votre adresse, votre adresse e-mail, votre numéro de téléphone et autres coordonnées. Ces informations ne sont pas transmises à des tiers sans votre consentement.

- Les informations nécessaires à la promotion de votre bien : les informations à publier telles que le prix de vente, les données techniques, les photos ainsi que les informations qui ne sont pas publiées mais qui peuvent avoir un impact sur le prix (et obtenues de quelque manière que ce soit). Les informations publiées ne sont transmises à des tiers (portails inclus) qu'avec votre consentement.

- Les renseignements supplémentaires requis si nécessaire pour rédiger un compromis, y compris les défauts connus, les attestations nécessaires... Ces informations sont transmises après la signature du compromis avec le(s) notaire(s).

- Les données que nous sommes légalement tenus de collecter, y compris, le cas échéant, dans le cadre de la loi anti-blanchiment d'argent.

En ce qui concerne vos données personnelles, vous disposez des droits suivants : un droit d'accès, un droit de rectification. Dans certains cas, vous disposez d'un droit de limitation, d'opposition et d'effacement. Le droit de portabilité ne s'applique pas à cette mission de vente. Vous avez le droit de déposer une plainte auprès de l'autorité de protection des données, bien que nous préférions bien entendu que vous nous informiez de votre problème au préalable, afin de nous permettre d'y trouver une solution. Dans le cadre des dispositions légales, y compris en ce qui concerne notre responsabilité contractuelle, ces données sont conservées pendant 10 ans après la fin de notre relation contractuelle.

## **ANNEXE**

### **1. Description du bien par le commettant :**

- Nature : le commettant déclare que l'immeuble est affecté à usage d'**habitation unifamiliale**, et que cette affectation est conforme aux prescriptions urbanistiques applicables.

- L'immeuble est-il affecté de désordres ou dysfonctionnements (toitures, humidité, persienne, ouverture de porte, serrure, chauffage, sanitaire, ...) pouvant avoir une incidence quant à la vente ? : OUI persienne avant HS

Si oui : quels sont ces désordres/dysfonctionnement ? :

- Au niveau de l'assainissement, le commettant déclare que l'immeuble dispose de :

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Egouttage séparatif aux normes  | <input checked="" type="checkbox"/> Tout-à-l'égout direct | <input type="checkbox"/> Fosse septique |
| <input type="checkbox"/> Fosse septique reliée à l'égout | <input type="checkbox"/> Fosse d'aisance                  |   |
| <input type="checkbox"/> Micro station d'épuration       | <input type="checkbox"/> Tout-au-Fossé                    | <input type="checkbox"/> Autre :        |

- Le(s) mobilier(s) et électroménager(s) encastrés deviennent immeuble par destination. Le commettant déclare laisser les éléments suivants faisant partie intégrante de la vente :

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Four              | <input checked="" type="checkbox"/> Mode de chauffage ( <del>Convecteur</del> /poêle à bois, insert, poêle à pellet/radiateurs, <del>chauffage central, accumulateur...</del> ) |
| <input type="checkbox"/> Plaque de cuisson | <input type="checkbox"/> Dressing intégré   |
| <input type="checkbox"/> Hotte             | <input type="checkbox"/> Stores, tentures, ...  |
| <input type="checkbox"/> Frigo             | <input type="checkbox"/> Store solaire  |
| <input type="checkbox"/> Congélateur       | <input type="checkbox"/> Robot tondeuse   |
| <input type="checkbox"/> Lave-vaisselle    | <input type="checkbox"/> Autres :   |
| <input type="checkbox"/> Micro-onde        |   |

- Le commettant déclare que l'immeuble dispose de détecteurs d'incendie : OUI

- L'immeuble dispose-t-il de panneaux photovoltaïques/solaire ? NON

Si oui, combien ?

## 2. Informations à caractère civil données par le commettant :

- L'immeuble sera libre d'occupation à la signature de l'acte : OUI  
*Si non : l'immeuble est occupé par un tiers ? : OUI / NON      Si oui : à quel titre ? :*
- Des tiers, héritiers ou ayants droit bénéficient de droits réels sur l'immeuble ? (*Superficie, renonciation à accession, indivision, usufruit, nue-propriété, droit d'usage, droit d'habitation, emphytéose, ...*) : NON
- L'immeuble est grevé de servitudes ? : Vérifier titre
- L'immeuble est-il grevé d'une inscription hypothécaire, d'un commandement ou d'une saisie ? : NON
- Un droit de préférence, de préemption ou une option a été concédé sur l'immeuble ? : NON
- L'immeuble a été mis en vente publique au cours des 6 mois précédents ? : NON
- L'immeuble fait l'objet d'une procédure judiciaire ? : NON  
*Si le bien immobilier fait l'objet d'une décision judiciaire, veuillez le mentionner :*
- L'immeuble fait l'objet de mesures d'expropriation ? : NON
- L'immeuble est repris dans le périmètre d'un plan d'alignement ? : NON

## 3. Informations à caractère administratif, urbanistique et environnemental données par le commettant :

- L'immeuble a été déclaré inhabitable ou insalubre ? NON
- L'immeuble a été déclaré inoccupé ou abandonné et fait l'objet d'une taxe à cet égard ? NON
- L'immeuble est pourvu d'une cuve à Hydrocarbure (mazout / gaz) ? NON.  
*Si oui : existe-t-il une attestation de conformité ?*
- Des études et/ou analyses quant à la pollution du sol ont été ordonnées ? NON
- Des mesures d'assainissement du sol ont été ordonnées ? NON
- Le bien a-t-il fait l'objet d'un permis d'environnement ou d'une déclaration de classe 3 ? NON
- Le commettant a-t-il connaissance d'infraction ou d'irrégularité urbanistique affectant l'immeuble ? NON      *Si OUI, préciser l'infraction visée :*
- Des travaux ont été réalisés dans l'immeuble/l'immeuble a été construit après le 1<sup>er</sup> mai 2001 ? NON  
*Si oui, le propriétaire dispose-t-il d'un dossier d'intervention ultérieure ? OUI /NON*  
*Si oui, le DIU est-il :*
  - complet
  - simplifié (*constitué de photos, factures, permis, plans, schémas et informations techniques,...*)*Si oui, le propriétaire dispose-t-il d'un permis d'urbanisme ou autorisation communale ?*  
OUI /NON
- Existe-t-il une procédure de révision du Revenu Cadastral ? NON



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R' followed by a flourish.

Handwritten initials "ME" in blue ink, located in the bottom left corner of the page.