



CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

1. Identité de l'agent immobilier

La Clé Particulière est le nom commercial sous lequel Madame Marguerite de Borchgrave exerce en qualité d'agent immobilier agréée IPI 512 267, entreprise personne physique enregistrée sous le numéro BCE 0719.495.025. Elle est également autorisée à exercer l'activité d'intermédiaire immobilier conformément à la loi du 11 février 2013, à l'Arrêté royal du 12 janvier 2007 et au Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), autorité compétente sise rue du Luxembourg 16B, 1000 Bruxelles – www.ipi.be.

L'agent est couverte par une assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite auprès d'un assureur agréé en Belgique, conformément aux exigences de l'IPI. Une attestation peut être transmise sur simple demande.

2. Champ d'application

Les présentes conditions générales s'appliquent à toute mission de recherche d'un bien immobilier (chasse immobilière) ou de conseil ponctuel confiée à La Clé Particulière par un client consommateur ou professionnel. Elles sont valables pour les prestations réalisées tant en Belgique qu'en France, dès lors que la prestation est exécutée par un agent immobilier établi en Belgique.

Elles sont réputées acceptées lors de la signature d'un mandat ou d'une convention de mission, qui y fait expressément référence. Elles sont annexées sur un support durable, au sens de l'article I.1, 15° du Code de droit économique.

En cas de contradiction entre une clause particulière du mandat ou de la convention et les présentes CGV, la clause particulière prévaut.

3. Nature et limites des missions

La Clé Particulière exerce une mission d'intermédiaire immobilier dans le cadre de la chasse immobilière : elle recherche activement un bien correspondant aux critères définis dans le mandat signé par le client. L'agent agit en qualité d'intermédiaire et non de représentant. Elle n'est pas autorisée à conclure un contrat (compromis ou bail) au nom et pour le compte du client, sauf mandat exprès et distinct.

Elle propose également des missions ponctuelles de conseil, telles qu'un accompagnement à une visite, une analyse de bien ou un avis stratégique. Ces prestations sont purement intellectuelles et n'incluent pas de représentation ni de démarches de courtage.

Dans le cadre d'un mandat de recherche, le budget maximum et les conditions souhaitées doivent être fixés au préalable par le client. Le mandat précise l'étendue des pouvoirs de l'agent, ainsi que les canaux utilisés (contacts directs, veille, agents partenaires, etc.).

La mission est confiée à titre exclusif à La Clé Particulière pendant toute la durée du présent contrat. Le Client s'interdit de confier une mission équivalente à un tiers ou d'effectuer de telles démarches par lui-même. En cas de non-respect de cette exclusivité, la commission prévue sera intégralement due.

4. Durée du contrat

Tout mandat de recherche est conclu pour une durée déterminée de maximum six (6) mois. Sauf opposition du client notifiée au plus tard un (1) mois avant l'échéance initiale, le contrat peut être tacitement prolongé pour une durée indéterminée. Dans ce cas, chaque partie peut y mettre fin à tout moment, sans indemnité, moyennant un préavis d'un (1) ou deux (2) mois selon que la durée initiale du contrat est inférieure ou supérieure à trois mois.

Le client peut à tout moment mettre fin au contrat, même pendant la durée initiale, moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation. Cette indemnité ne peut excéder : – 50 % de la commission si la résiliation intervient dans les trois premiers mois ; – 25 % de la commission si elle intervient après trois mois.

Si un bien est acquis ou loué dans les six mois suivant la résiliation par le client, à une personne ayant reçu des informations précises et individualisées de l'agent, une commission complémentaire peut être due, sous réserve que l'agent communique au client, endéans sept jours ouvrables à dater de la fin du contrat, la liste nominative des candidats concernés.

5. Prix, rémunération et modalités de paiement

Dans le cadre d'une mission de recherche immobilière : – Un forfait initial de 5.000 EUR HTVA est dû à la signature du mandat. Ce montant couvre les frais de lancement, d'analyse, de veille et de déplacement. Il est non remboursable, sauf en cas d'exercice valable du droit de rétractation. – Une commission de 1 % à 1,5 % HTVA du prix d'acquisition (hors frais) est due si un bien correspondant est acquis pendant la durée du contrat ou dans les six mois qui suivent. Le montant exact est fixé dans le mandat. Le forfait initial est imputé sur cette commission.

La prestation ne sera confirmée qu'après réception effective du paiement. En cas de non-paiement préalable, la mission pourra être reportée ou annulée, sans que le Client puisse exiger une quelconque compensation.

Dans le cadre d'une mission de conseil ponctuel : – La prestation est facturée au forfait convenu, généralement de 350 EUR HTVA par séance. Le tarif exact est communiqué avant l'engagement et mentionné dans la convention signée.

Les montants indiqués incluent la TVA et toute autre taxe applicable. Le paiement est exigible dès réception de la facture, et au plus tard avant la réalisation effective de la prestation. À défaut, la mission peut être suspendue ou annulée sans indemnité. Les paiements se font par virement bancaire.

En cas de défaut ou de retard de paiement : – Pour les clients professionnels, des intérêts de retard de 12 % l'an et une indemnité forfaitaire de 10 % (min. 25 EUR) sont dus, de plein droit, sans mise en demeure. – Pour les clients consommateurs, l'indemnité n'est exigible qu'après l'envoi d'un rappel gratuit resté sans effet pendant 14 jours calendrier. Les montants sont plafonnés à : • 20 EUR si la dette ≤ 150 EUR ; • 30 EUR + 10 % du solde entre 150,01 EUR et 500 EUR ; • 65 EUR + 5 % du solde > 500 EUR (plafond : 2.000 EUR).

6. Droit de rétractation (clients consommateurs)

Le client consommateur dispose, conformément au Livre VI du Code de droit économique, d'un délai de quatorze (14) jours calendrier à compter du lendemain de la signature du mandat ou de la convention de mission, pour se rétracter sans frais, sans justification, et sans pénalité.

Le droit de rétractation s'exerce par tout moyen, sur support durable. Un modèle de formulaire de rétractation est mis à disposition avec les présentes conditions générales. La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation repose sur le client.

Sur demande expresse du client, l'exécution de la mission peut commencer avant l'expiration du délai de 14 jours. Dans ce cas, si la mission est entièrement exécutée avant que le client n'ait exercé son droit de rétractation, ce droit est perdu.

La mission ne pourra être exécutée que si le paiement est reçu au préalable, sauf accord exprès de La Clé Particulière. En cas de demande de visite dans un délai très court (ex. le jour même), le Client reconnaît expressément que l'exécution immédiate de la mission entraîne la perte de son droit de rétractation, dès lors que la prestation est pleinement exécutée dans ce délai.

En cas de rétractation valable dans les délais, les sommes éventuellement versées (ex. forfait initial) seront intégralement remboursées au client.

7. Informations pendant la mission

Pendant toute la durée d'un mandat de recherche, La Clé Particulière informe le client de manière périodique et au minimum une fois par mois sur l'exécution de sa mission, l'état des recherches, les biens proposés et toute information pertinente.

Ces informations sont communiquées sur un support durable, tel qu'un courrier électronique adressé au client, un rapport PDF ou une lettre.

8. Conditions suspensives et rémunération

Aucune commission n'est due à l'agent si la vente ou la location envisagée par le client ne se concrétise pas en raison de la non-réalisation d'une condition suspensive indépendante de la volonté du client, telle que le refus de prêt, le refus d'un permis ou une vente préalable non aboutie.

Si aucun candidat acquéreur ou bien correspondant n'est proposé, ou si aucun engagement n'est pris par un vendeur ou bailleur, la rémunération ne devient pas exigible.

La rémunération est considérée comme définitivement acquise à la signature d'un compromis ou bail valable, ou si une offre d'achat émise sur support durable par un vendeur est transmise au client conformément aux critères convenus.

9. Confidentialité

La Clé Particulière s'engage à respecter la confidentialité de toutes les informations, documents, données ou éléments communiqués par le client ou obtenus dans le cadre de la mission. Ces informations ne seront utilisées que pour les finalités strictement liées à la mission, et ne seront pas transmises à des tiers sans l'accord du client, sauf obligation légale ou contractuelle.

Cette obligation s'applique pendant la mission et perdure pendant une période de trois (3) ans après sa fin. En retour, le client s'engage à ne pas divulguer les documents, outils, tableaux d'analyse, supports ou modèles transmis par La Clé Particulière, sauf autorisation écrite.

10. Propriété intellectuelle

Tous les documents, outils, grilles de lecture, tableaux d'analyse, fichiers Excel, supports numériques ou papiers remis au client dans le cadre de la mission sont protégés par les droits d'auteur et restent la propriété exclusive de La Clé Particulière.

Le client bénéficie d'un droit d'usage personnel, limité aux besoins de la mission. Toute reproduction, diffusion ou utilisation à des fins commerciales ou pour un tiers est strictement interdite sans accord

préalable. En cas de non-respect, La Clé Particulière se réserve le droit de suspendre la mission et d'engager toute action utile.

11. Responsabilité

La Clé Particulière accomplit ses missions avec diligence et professionnalisme, conformément aux règles de l'art et à la déontologie imposée par l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI).

L'agent est tenue à une obligation de moyens, et non de résultat. Elle ne peut garantir la conclusion d'une vente, d'un bail ou l'obtention d'un bien conforme aux souhaits exacts du client, ni la performance ou la rentabilité d'un investissement.

Sa responsabilité ne pourra être engagée qu'en cas de faute prouvée, et est en tout état de cause limitée au montant total des honoraires effectivement perçus pour la mission concernée. Elle ne couvre pas les dommages indirects, pertes d'opportunité, préjudice moral ou financier, sauf en cas de faute lourde ou intentionnelle.

Le client reste seul responsable de ses choix, décisions et engagements, même s'ils sont pris sur base des conseils donnés par La Clé Particulière.

12. Règlement des litiges et droit applicable

Toute réclamation doit être adressée par écrit à La Clé Particulière. En cas de litige, les parties s'engagent à rechercher d'abord une solution amiable.

Si aucun accord n'est trouvé, le client consommateur peut introduire une demande de médiation auprès de l'IPI, autorité disciplinaire compétente pour les agents immobiliers agréés. Plus d'informations sur : www.ipi.be.

À défaut de résolution amiable ou disciplinaire, les litiges seront soumis aux juridictions de l'arrondissement du Brabant wallon, sauf règle impérative contraire.

Le droit belge est exclusivement applicable, indépendamment du lieu de résidence du client ou du lieu de la mission.

13. Dispositions finales

Les présentes conditions générales sont réputées acceptées par le client lors de la signature d'un mandat ou d'une convention de mission. Elles sont remises ou accessibles sur un support durable. Toute modification ou dérogation doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. Si une disposition des présentes devait être déclarée nulle ou inapplicable, cela n'affectera pas la validité des autres clauses.

Le lieu de conclusion du contrat est celui indiqué dans le mandat ou la convention. L'adresse complète, la date, ainsi que la signature du client et de l'agent doivent y figurer pour que le contrat soit valable.