

primomanda

MANDAT EXCLUSIF DE VENTE

Le soussigné, (vendeur)

M. et / ou Mme :

Demeurant au :

Mariés sous le régime de :
(Si communauté accord du conjoint obligatoire)

Ou Pacsé sous le régime :

Ou Célibataire

AVEC (nom des indivisaires accord des 2/3) :

Ci-après dénommé « **le Mandant** »,

Confère à :

Nom de l'agence et de la société :

Titulaire de la carte professionnelle portant la mention « transactions sur immeubles et fonds de commerce »
n°[CPI] délivrée par le président de la chambre de commerce et
d'industrie territoriale de [] en date du [].

Ci-après dénommé « **le Mandataire** »

En présence de :

La société TANDAİM, SAS au capital de 2.224€, dont le siège social est situé au 75 rue de Lourmel 75015 Paris, immatriculée sous le numéro 978 738 227 au RCS de Paris.

Ci-après dénommée « **la Plateforme** »

primomanda

Il a été convenu ce qui suit :

Le Mandant est propriétaire d'un bien immobilier, décrit ci-dessous, situé à l'adresse suivante :

[] dans la commune de [] code postal [] (ci-après le « Bien ») qu'il souhaite vendre.

Le Mandant a mis son Bien en vente *via* la plateforme dénommée PRIMOMANDA de la société TANDAİM.

Le Mandataire s'est déclaré intéressé pour assurer la vente de ce Bien, *via* la plateforme PRIMOMANDA.

Le Mandant a souhaité confier un Mandat de vente exclusif de vendre le Bien ci-après désigné au Mandataire qui l'accepte aux prix, charges et conditions suivantes :

► Article 1 – Objet

Par les présentes, le Mandant confère au Mandataire, qui l'accepte, le Mandat de rechercher un ou plusieurs acquéreurs, et de faire toutes les démarches nécessaires auprès des services compétents, à titre exclusif, et ce afin de vendre, le Bien immobilier ci-après désigné, en s'engageant à produire au Mandataire toutes justifications d'origine de propriété.

En conséquence du présent Mandat, le Mandant autorise le Mandataire à traiter avec qui bon lui semblera, à présenter tous acquéreurs éventuels, et à faire tout ce qui sera utile pour parvenir à la vente dans les conditions ci-dessous indiquées.

► Article 2 – Désignation du Bien : Compléter selon le cas :

2.1 Description du Bien

○ Le Bien désigné est :

- Une maison Un appartement Un terrain Des murs commerciaux Bureaux
 Un chalet Une péniche Un parking.

● Agrément supplémentaire :

- Une chambre de service Une cave Un parking / box constituant le lot n° []

1^{er} cas - COPROPRIETE

Ce bien, situé au [] étage droite du bâtiment [] constitue le lot n° [].

Ou

2^{ème} cas - PLEINE PROPRIETE

Ce bien en pleine propriété est cadastré section [] n° [] pour une contenance de [].

2.2 Situation locative

Le Bien vendu est libre de tout occupant et de tout meuble. Le Mandant déclare que le Bien à vendre sera, le jour de la signature de l'acte de vente, libre de toute occupation ou location

Ou

Le Bien vendu est vendu occupé en vertu d'un bail (soumis à la loi du 6 juillet 1989, loi du 1^{er} septembre 1948, bail code civil...) à effet du [] expirant le []

Le loyer mensuel est de [] et les provisions mensuelles sur charges de [], soit un loyer total charges comprises de [] et payable le [] du mois.

primomanda

Le Mandant s'oblige à remettre au Mandataire, et tout acquéreur, copie du bail, copie d'un relevé de compte de gestion couvrant la période des douze derniers mois ainsi qu'un état locatif, d'ici la signature des présentes.

2.3 Servitudes

[●]

2.4 Charges fiscales et autres

[●]

► Article 3 – État du Bien mis en vente

Le Mandant devra procéder à toute vérification, de toute nature, afin que le Bien réponde aux lois et règlements en vigueur, et notamment, et de manière non exhaustive, aux règles relatives au mesurage et aux critères de décence. Pour répondre aux prescriptions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le Mandataire devra faire procéder au mesurage des parties privatives des lots mis en vente.

Le Bien compris dans le présent Mandat étant à usage d'habitation ou à usage commercial, le Mandant devra communiquer au Mandataire le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation comprenant :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Dans les zones mentionnées à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques technologiques prévu au deuxième alinéa du même article ;
- Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Si le Bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.

► Article 4 – Prix et modalités de paiement

Conditions de la vente. Clauses particulières

La vente devra être négociée sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, sauf les dérogations et conditions particulières suivantes : [.]

Prix et modalités de paiement de la vente

Le Bien devra, rémunération du Mandataire comprise, être présenté au prix de [€] toutes taxes comprises.

Ce prix ne pourra être modifié que d'un commun accord entre le Mandant et le Mandataire.

► Article 5 – Rémunération du Mandataire

La rémunération du Mandataire sera de [€] TVA incluse, à la charge du vendeur **ou** acquéreur.

Si le Mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, la rémunération du Mandataire peut être augmentée des frais exposés : [●]

La rémunération du Mandataire, dont le mode de calcul est indiqué ci-dessus, deviendra exigible le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit, signé par l'acquéreur et le vendeur conformément aux dispositions de l'article 6, I, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, sous réserve, éventuellement, de l'application de l'article 74 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 relatif au dédit et à la condition suspensive.

primomanda

L'attention du Mandant est attirée sur le fait que la rémunération du Mandataire sera exigible en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées à l'avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit, alors même que pour une raison quelconque, non imputable à l'intermédiaire, la réitération de la vente par acte authentique ne pourrait intervenir dans le délai convenu. Si la défaillance est exclusivement imputable à l'acquéreur, il est convenu que la rémunération exigible sera alors à la charge exclusive de ce dernier.

Le Mandant s'oblige à faire retranscrire cette clause aux termes de la promesse de vente.

En cas d'exercice d'un droit de préemption, l'organisme ayant préempté sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'acquéreur; en conséquence, toute rémunération incombant, éventuellement, à l'acquéreur sera à la charge de cet organisme.

► Article 6 – Durée de l'exclusivité et clause pénale

Le présent Mandat est conféré, avec exclusivité, pour une période déterminée et irrévocable de :

3 mois 6 mois, à compter de la réception des fonds par le vendeur.

En conséquence, le Mandant s'interdit :

- Pendant la durée du Mandat, de négocier soit par lui-même, soit par un autre intermédiaire la vente du Bien ci-dessus désigné.
- Même après l'expiration du mandat, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le Mandataire ou ayant visité les locaux avec lui.

À défaut, le Mandant s'engage à verser au Mandataire, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, une indemnité à titre de dommages-intérêts forfaitaires, d'un montant égal à la rémunération prévue pour le Mandataire en cas de vente du Bien par ses soins et ci-dessus définie, sans préjudice du droit pour le Mandataire de solliciter le remboursement de tous frais ou honoraires d'avocats et d'huissiers qu'il exposerait pour obtenir le paiement de ladite indemnité.

► Article 7 – Rémunération du Mandant

En contrepartie du caractère exclusif du présent Mandat, le Mandataire s'oblige à indemniser le Mandant à raison de l'immobilisation de son Bien.

Cette prime, d'un montant de [€], déduit de la commission perçue par la plateforme, relative à ses conditions générales, sera prélevée au Mandataire par la société TANDAİM, dès l'accord respectif des parties notifiés sur la plateforme. Les fonds seront conservés par TANDAİM et transférés au vendeur, dès la signature du présent document.

Il est précisé que seule la commission perçue par la société TANDAİM est assujettie à la TVA.

Si la signature dudit contrat, intervient hors établissement immobilier, TANDAİM versera la prime revenant au Mandant, à l'expiration du délai de rétractation de 14 jours.

La société TANDAİM, qui a mis en relation le Mandant et le Mandataire, percevra une commission en contrepartie de ses services, conformément à ses conditions générales que les parties acceptent.

► Article 8 – Prise d'effet du mandat exclusif de vente

Les parties conviennent :

Le mandat prendra effet au jour de la réception de la prime versée pour l'acquisition du mandat par l'agence, au bénéficiaire, le vendeur.

Le mandat exclusif acquiert force obligatoire à compter de ce jour.

► Article 9 – Pouvoirs du Mandataire

Le présent Mandat confère au Mandataire le pouvoir de trouver l'acquéreur du Bien et de négocier sur la base des conditions et prix précités, sans lui conférer aucune habilitation pour concrétiser lui-même l'opération d'achat au nom du Mandant.

Le Mandataire aura les pouvoirs les plus étendus pour accomplir sa mission.

- Il pourra, notamment : proposer, présenter, visiter et faire visiter le Bien à toutes personnes qu'il jugera utile ;
- Faire toute publicité à sa convenance ;

primomanda

► Article 10 – Obligations du Mandataire

Le Mandataire devra :

- Entreprendre, d'une façon générale, toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée ce jour et justifier les moyens employés par lui et, le cas échéant, par le réseau auquel il appartient, pour diffuser auprès du public, les annonces relatives à l'opération qu'il est chargé d'effectuer ;
- Établir tous actes sous seing privé aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement du présent mandat et recueillir la signature de l'acquéreur ;
- Informer le Mandant de tous les éléments nouveaux pouvant modifier les conditions de la vente ;
- Réclamer toutes pièces, actes et certificats nécessaires auprès de toutes personnes privées ou publiques et effectuer, le cas échéant, toutes démarches administratives, soit par lui-même, soit par le notaire du Mandant, les frais administratifs exposés restant à la charge du Mandant ;
- Notifier, s'il y a lieu, l'offre de vente aux bénéficiaires éventuels d'un droit de préemption; le Mandataire devra, en outre, en cas d'exercice du droit de préemption, négocier avec l'organisme titulaire du droit de préemption, bénéficiaire de ce droit, sauf à en référer au Mandant, lequel reste investi du droit d'accepter le prix finalement obtenu par le Mandataire ;
- Rendre compte, dans les conditions de l'article 6, I, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de l'article 77 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 et, notamment, informer le Mandant de l'accomplissement du présent mandat dans les 8 jours au plus qui suivront la signature de l'acquéreur, en y joignant, s'il est lui-même séquestre, le duplicata du reçu délivré à l'acquéreur, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, soit par tout autre écrit remis contre récépissé ou émargement ;
- Substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire, en vue de mener à bonne fin la conclusion de la vente du Bien objet du présent Mandat ;
- Verser la prime pour l'acquisition du mandat exclusif et sa prise d'effet ;
- Verser la rémunération de la plateforme au jour de la signature de l'acte authentique de vente (voir article 13) ;

► Article 11 – Obligations du Mandant

Le Mandant s'engage à remettre les clefs et/ou à faciliter l'accès du bien désigné précédemment au Mandataire, afin qu'il puisse procéder aux visites nécessaires à la vente du Bien, et ce à compter de la prise d'effet du présent contrat.

Le Mandant s'engage à fournir au Mandataire toutes les justifications de propriété dudit Bien ainsi que tous documents nécessaires au dossier et notamment les documents destinés à l'information de l'acquéreur relatifs à la copropriété dont dépend le Bien à vendre.

Le Mandant s'engage à signaler immédiatement au Mandataire toutes modifications juridiques ou matérielles pouvant avoir une incidence sur l'opération objet du présent Mandat.

Au surplus, de convention expresse et à titre de condition essentielle des présentes,

Le Mandant s'engage :

- à signer aux prix, charges et conditions convenus, toute promesse de vente ou tout compromis de vente, éventuellement assorti d'une demande de prêt immobilier, dans les termes des articles L. 313-1 à L. 313-64 du Code de la consommation, avec tout acquéreur présenté par le Mandataire ;
- à respecter la clause d'exclusivité, à savoir ne pas présenter le Bien à la vente à compter du jour de la conclusion dudit contrat, par ses propres moyens ou par l'intermédiaire d'une autre agence, pendant toute la durée du mandat.
- À défaut, les dispositions de la clause pénale du Contrat s'appliqueront de plein droit ;

► Article 12 – Déclarations du Mandataire sur ses activités professionnelles

Le Mandataire fait les déclarations suivantes :

- Il est régulièrement inscrit au registre du commerce et des sociétés de [] sous le numéro [] ;

primomanda

- Pour la garantie des fonds, effets et valeurs reçus à l'occasion de l'exercice de ses activités, il bénéficie de la garantie financière [] ;
- Enfin, il n'entretient aucun lien de nature capitalistique ou juridique que ce soit avec des banques ou des sociétés financières.

► Article 13 – Rémunération de la plateforme

La plateforme a pour objet de mettre en relation le mandant et le mandataire, moyennant une rémunération finale au jour de la signature de l'acte authentique dudit bien, d'un montant de 5% HT de la commission HT perçue par l'agent immobilier.

► Article 14 – Fin du Contrat

A l'expiration du présent mandat et en cas de non réalisation de la vente par le mandataire, aux conditions évoquées, le mandant reprendra sa liberté et conservera la prime perçue pour l'immobilisation de son bien.

Le Mandant retrouvera la liberté de procéder lui-même à la recherche d'un acquéreur; cependant, il s'oblige, pendant la durée d'une année suivant l'expiration du mandat, à informer immédiatement le Mandataire de toute transaction intervenue en lui notifiant par simple lettre recommandée, les nom et adresse de l'acquéreur.

Enfin, il est précisé que le Mandataire ne pourra, en aucun cas, être considéré comme le gardien juridique du Bien à vendre, sa mission étant exclusivement de rechercher un acquéreur. Il appartiendra, en conséquence, au Mandant, en sa qualité de gardien, de prendre toutes dispositions pour assurer la bonne conservation de son Bien et de souscrire toutes assurances qu'il estimerait nécessaires jusqu'à la vente.

► Article 15 – Clause de non-concurrence

Le Mandataire ne peut prendre contact directement avec le Mandant sans passer par TANDAİM et ne peut pas vendre le Bien ci-dessus désigné durant 12 mois après la fin du Contrat, directement avec le Mandant et hors la Plateforme de mise en relation de la société TANDAİM.

De la même manière, le Mandant ne peut prendre contact directement avec le Mandataire sans passer par TANDAİM et ne peut pas vendre le Bien ci-dessus désigné durant 12 mois après la fin du Contrat, directement avec le Mandataire et hors la plateforme de mise en relation de la société TANDAİM.

► Article 16 – Clause résolutoire

Dans l'hypothèse où l'un des événements ci-dessous se produirait, le Mandat pourrait être résilié de plein droit par l'une ou l'autre des Parties :

- Cession de son Bien par le Mandant, sans préjudice des dommages-intérêts qui en résulteraient,
- Non-respect par l'une des Parties de ses obligations au titre du Mandat, sans préjudice des dommages-intérêts qui en résulteraient,
- **Mauvaise foi : Sera qualifié de mauvaise foi le Mandant refusant une offre présentée par le Mandataire, d'un montant strictement inférieur ou égal à un pourcent (1%) du prix du Mandat net vendeur. Le Mandataire sera ainsi réputé avoir parfaitement rempli ses obligations à l'égard du Mandant et sera en droit de demander la restitution de la somme versée au titre de l'exclusivité du Mandat,**
- En cas de force majeure, dans les cas prévus à l'article 1218 du Code civil.

La résiliation sera notifiée par la partie concernée à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception et prendra effet quinze (15) jours après sa réception.

► Article 17 – Faculté de renonciation

Conformément aux dispositions de l'article L. 221-18 du Code de la consommation, si la signature du mandat a été réalisé à distance entre les parties, le Mandant dispose d'un délai de réflexion de 14 jours, pendant lequel il peut renoncer au présent mandat, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux articles L. 221-23 à L. 221-25 du même code.

Le présent Mandat est accompagné du formulaire type de rétractation établi suivant le modèle figurant en annexe de l'article R. 221-1 du Code de la consommation (ANNEXE 1)

Le Mandataire remettra au Mandant un exemplaire daté de ce Mandat conclu hors établissement, sur papier signé par les parties ou, avec l'accord du Mandant, sur un autre support durable, confirmant l'engagement exprès des parties ; la date apposée sur ce document fixera le point de départ du délai de rétractation ;

Le Mandant devra informer le Mandataire de sa décision de rétractation, en lui adressant, avant l'expiration du délai de 14 jours

primomanda

prévu ci-dessus, le formulaire de rétractation disponible sur la plateforme ou toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter.

Le Mandataire en informera TANDAİM.

▶ Article 18 – RGPD

Dans le cadre de la réalisation de son Mandat, le Mandataire reconnaît pouvoir être amené à avoir accès ou à traiter des Données personnelles pour le compte du Mandant.

Il s'engage à ne les utiliser que pour l'exécution du présent Contrat et seulement pour les besoins du Mandant.

Le Prestataire ne conservera les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées pour le compte du Mandant et dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

S'agissant des Données personnelles collectées et traitées par chacune des Parties pour les besoins de la gestion administrative du présent Contrat, et concernant le personnel de l'autre Partie, chacune des Parties reconnaît les traiter en qualité de Responsable de traitement au sens de la Législation applicable en matière de protection des données et s'engage à ce titre à respecter l'ensemble des obligations leur incombant en cette qualité en vertu de ladite Législation.

Chacune Partie s'engage à mettre en œuvre les moyens techniques appropriées pour assurer la sécurité des Données.

▶ Article 19 – Responsabilités

Le Mandataire s'engage notamment à respecter toutes les obligations et diligences professionnelles qui lui incombent (assurances, Garanties, etc.)

De même, le Mandant est responsable des informations contenues dans les documents qu'il remet au Mandataire.

Si le Mandataire était condamné aux termes d'une décision de justice ayant acquis force de chose jugée, fondée sur la qualité des prestations du Mandant et/ou sur l'exactitude ou l'exhaustivité des informations contenues dans les documents remis au Mandataire, le Mandant prendrait à sa charge la totalité du montant de ses condamnations, des frais, dommages et Intérêts et honoraires d'avocats exposés par le Mandataire.

▶ Article 20 – Dispositions générales

Le Mandat est soumis au droit français.

En cas de divergence entre les Parties concernant l'application et/ou l'interprétation du Contrat, les Parties conviennent d'entreprendre leurs meilleurs efforts afin de trouver une solution amiable à leur différend. À défaut d'accord dans les 30 (trente) jours suivants la dénonciation de la divergence, par une Partie à l'autre Partie, cette divergence serait soumise aux Tribunaux compétents, en application des dispositions du Code de Procédure civile.

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Rayés, nuls

..... mot(s)

..... ligne(s).

Fait en double exemplaire, à

Le

Mandat signé **en** agence immobilière / Mandat signé **hors** agence immobilière

Le mandant

Le mandataire

▶ ANNEXE 1 : LE FORMULAIRE DE DROIT DE RETRACTATION