

IMMOBILIER GÉRÉ — SECOND MARCHÉ

MANDAT EXCLUSIF DE VENTE

ORIAS · CNCGP

n°

Art. 6 loi n° 70-9 (Hoguet) — art. 72 décret n° 72-678 — code de déontologie (décret n° 2015-1090)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le(s) Mandant(s) (vendeur) :

☐ Madame ☐ Mademoiselle ☐ Monsieur ,
demeurant

, .

Ci-après « LE(S) MANDANT(S) », d'une part,

Le Mandataire (agent immobilier) :

Nom — Raison sociale /

Siège — adresse — téléphone

Carte professionnelle T n° / délivrée par

— délivrée par

Garantie financière

Montant :

— N° police / garant :

N° TVA intracommunautaire

Le cas échéant, avec le concours de

Ci-après « LE MANDATAIRE », d'autre part, ensemble « les Parties ».

Par les présentes, le Mandant charge le Mandataire de vendre les biens désignés ci-après, et le Mandataire accepte cette mission. Les Biens, objets du présent mandat, sont destinés à être exploités meublés par un preneur à bail désigné ci-après.

Article 1 — Désignation et situation des biens

(Nature, localisation, caractéristiques, cadastre, copropriété, superficie privative loi Carrez.)

Bail commercial

(Les lots sont donnés à bail commercial à la société ... pour l'exploitation d'une résidence ... Pour chaque lot : n° de lot, date d'effet du bail en cours, loyer fixe annuel HT.)

Article 2 — Réglementation relative à l'immeuble

Le Mandant s'engage à fournir tous les documents en sa possession : surface Carrez ; carnet d'entretien ; dossier de diagnostic technique (art. L. 271-4 CCH) ; documents relatifs à la situation financière de l'immeuble. Les frais sont à la charge du Mandant.

Désignation du preneur à bail :

Article 3 — Dispositions relatives à la situation locative

Conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire titulaire d'un bail commercial dispose d'un droit d'information et d'un droit de préférence lorsque le propriétaire souhaite mettre le bien en vente. La notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée ; elle vaut offre de vente au profit du locataire, qui dispose d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer. Le Mandant confie au Mandataire le pouvoir de réaliser cette notification auprès du Preneur à bail.⁴

Notaire du Mandant : Maître

Le Mandant déclare et garantit : (1) que les biens sont loués conformément au(x) bail/baux en cours ; (2) que ses relations avec le Preneur à bail sont exclusivement régies par le(s) bail/baux en cours ; (3) qu'aucune mesure administrative ne restreint l'occupation des biens.

Article 4 — Prix de vente

(Prix de présentation « VENTE HORS CHARGE ACQUÉREUR », répartition immobilier / mobilier, prix net vendeur.)

Article 5 — Rémunération du Mandataire

(Montant en euros, soit ... % du prix de vente, à la charge de ...)

La rémunération devient exigible le jour où l'opération est effectivement conclue et constatée dans un acte unique signé par l'acquéreur et le vendeur. En cas de préemption, le préempteur est subrogé dans les droits et obligations de l'acquéreur.⁷

Article 6 — Durée du mandat (exclusivité)

Le présent mandat est consenti avec exclusivité pour une période de , dont les trois premiers mois à titre irrévocable, à compter de la signature par le Mandant.

Exclusivité (art. 78 al. 2 du décret du 20 juillet 1972) : passé un délai de trois mois, le mandat peut être dénoncé à tout moment moyennant un préavis de quinze jours par LRAR. Pendant le mandat et dans les mois suivant son expiration, le Mandant s'interdit de traiter directement ou par un autre mandataire avec un acquéreur présenté par le Mandataire.⁹

Article 7 — Conditions particulières

Le Mandant s'engage à vendre le bien avec un bail d'exploitation en cours jusqu'au (bail commercial d'exploitation annexé).

Conformément à l'article 257 bis du CGI, le Mandant est dispensé de taxation à la TVA ; l'acquéreur bénéficie d'un transfert d'universalité et est réputé continuer la personne du cédant. Si le Mandant cédait le bail commercial avant la vente, il devrait restituer la TVA au prorata des années de non-détention (1/20^e par année, sur 20 ans).⁸

Le Mandataire rappelle que l'acquisition de certains biens a pu ouvrir droit à des avantages fiscaux (amortissements, réductions d'impôt...) conditionnés à une durée de détention minimum. La cession du bien pendant cette durée peut entraîner la remise en cause de ces avantages.

Article 8 — Délégation de mandat (option)

(Le Mandant autorise / n'autorise pas la délégation du mandat.)

Article 9 — Moyens mis en œuvre

(Publicité, portails, réseau...)

Article 10 — Modalités de compte rendu

(Périodicité et modalités de la reddition de comptes.)

Article 11 — Obligations et pouvoirs du Mandataire

Le Mandataire doit : entreprendre toutes les démarches nécessaires ; informer le Mandant de tout élément nouveau ; négocier le cas échéant avec tout titulaire d'un droit de préemption ; informer le Mandant de l'accomplissement du mandat au plus tard dans les 8 jours par LRAR.¹⁰

Article 12 — Obligations et pouvoirs du Mandant

Le Mandant donne pouvoir au Mandataire de : proposer, présenter, visiter et faire visiter les biens ; faire toute publicité utile ; établir tout acte sous seing privé et recueillir la signature de l'acquéreur. Le Mandant doit : assurer les moyens de visite ; fournir les justifications de propriété ; signaler toute modification ; signer toute promesse aux conditions convenues.

Article 13 — Clause pénale (option)

(En cas de rupture avant terme avec accord signé : 100 % de la rémunération. Pendant les 3 mois d'exclusivité : ... %. Non-respect exclusivité : 100 %.)

Article 14 — Rappel des conditions générales

(Conditions générales de vente, le cas échéant.)

Article 15 — Faculté de renonciation (consommateur)

Pour un mandat conclu hors établissement (art. L. 221-18 et suivants du Code de la consommation), le Mandant consommateur dispose d'un droit de rétractation de quatorze (14) jours calendaires, sans motif, à compter du lendemain de la signature.¹¹

Article 16 — Liens de nature capitalistique ou juridique

(Indiquer les liens capitalistiques/juridiques significatifs, le cas échéant.)

Article 17 — Traitement des litiges

Service réclamation du Mandataire : par courrier

, par téléphone , ou par message électronique .

En cas de litige : ANM Conso — anacofi-immo (anm-conso.com/anacofi-immo), 2 rue de Colmar, 94300 Vincennes. À défaut, Tribunal de .¹²

Article 18 — Élection de domicile

Les parties font élection de domicile à leur adresse respective figurant en tête du présent mandat.

Article 19 — Données collectées et protection de la vie privée

Le Mandataire met en œuvre un traitement de données à caractère personnel aux fins de gestion du mandat et de relation client. Les données sont conservées pour la durée légale nécessaire, au sein de l'Union européenne. Conformément à la loi du 6 janvier 1978 et au règlement (UE) 2016/679, le Mandant dispose des droits d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, de portabilité et d'opposition, exercés par courrier au siège du Mandataire ou par courriel à .¹³

Article 20 — Autorisation d'agir pour le compte des deux parties

Conformément à l'article 1161 du Code civil, le Mandant autorise le Mandataire à agir de façon concomitante pour le compte des deux parties (vendeur et acheteur) au contrat.¹⁴

Article 21 — Non-discrimination

Aucune personne ne peut se voir refuser l'acquisition d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du Code pénal. Toute discrimination est punie de 3 ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende (art. 225-2 du Code pénal).¹⁵

Signature

Je soussigné(e), , confère à mandat exclusif de vente des biens désignés au présent acte (immobilier géré — second marché).

Mention manuscrite « Lu et approuvé, bon pour mandat »

Fait à , le .

Fait pour valoir ce que de droit,
Le à

Signature

⁴ Situation locative : droit de préférence du locataire commercial (art. L. 145-46-1 C. com) — notification valant offre, délai 1 mois.

⁷ Rémunération : exigible à la conclusion constatée dans un acte unique.

⁸ Conditions fiscales : art. 257 bis CGI — dispense TVA, transfert d'universalité, prorata 1/20^e par année.

⁹ Exclusivité : 3 mois irrévocables ; préavis 15 jours LRAR (art. 78 al. 2 décret 72-678).

¹⁰ Information : au plus tard 8 jours après signature (art. 77 décret 72-678).

¹¹ Rétractation : 14 jours hors établissement (art. L. 221-18 C. conso).

¹² Médiation : ANM Conso — anacofi-immo, 2 rue de Colmar, 94300 Vincennes.

¹³ RGPD : loi 78-17 + règlement UE 2016/679 ; conservation au sein de l'UE.

¹⁴ Double mandat : art. 1161 Code civil.

¹⁵ Non-discrimination : art. 225-1 et 225-2 Code pénal.