

Conditions Générales de Vente – Mandat de Vente

Article 1 / Dispositions générales

Le Mandant confère au Mandataire, qui l'accepte, mandat de vendre au mieux de ses intérêts le bien immobilier désigné dans le mandat de vente conclu entre les parties. Le Mandant reconnaît avoir été préalablement informé par le Mandataire des caractéristiques essentielles du mandat de vente, du prix du service, de la date d'exécution, de l'ensemble des informations relatives à l'identité du Mandataire, et ce, en application de l'article L 111-1 du Code de la Consommation.

Le Mandant est informé qu'il pourra le cas échéant être assujéti à l'impôt sur les plus-values immobilières.

Article 2 / Obligations du Mandant

Le Mandant autorise notamment le Mandataire à faire toute la publicité nécessaire sur le bien immobilier à vendre (via les sites internet référencés, les réseaux sociaux, le réseau professionnel du Mandataire...) et à le faire visiter à tout acquéreur potentiel. Il s'oblige à produire les actes ou pièces et à communiquer toutes informations au Mandataire lui permettant d'exécuter sa mission : diagnostic technique, carnet d'entretien de l'immeuble, diagnostics amiante, plomb et termites, ainsi que l'état daté. Si ces documents ne sont pas fournis dans un délai raisonnable, le Mandant autorise le Mandataire à les réclamer directement au syndic. Le Mandant permet de procéder à la photographie du bien, étant entendu que ce dernier reste seul propriétaire du droit à l'image de son bien. Il pourra exercer son droit d'accès et de rectification conformément à l'article 27 de la loi du 6 Janvier 1978. Le Mandant doit signaler dans les plus brefs délais au Mandataire toute modification apportée aux conditions de vente du bien immobilier.

Le Mandant s'engage à signer tout avant-contrat et tout acte de vente établis avec un acquéreur solvable acceptant les prix, charges et conditions du mandat de vente ; les frais d'actes et d'enregistrement restant à la charge de l'acquéreur. **Clause pénale : en cas de non-respect de ces dispositions par le Mandant, les honoraires TTC prévus au mandat seront dus au Mandataire.**

Il conserve la garde des biens immobiliers désignés dans le mandat de vente jusqu'à la réalisation de la vente. Il lui appartient donc jusqu'à cette date de prendre toutes dispositions pour assurer la bonne conservation de son bien et souscrire toutes assurances. Le Mandant autorise le Mandataire à déléguer, si nécessaire, le mandat de vente à un agent immobilier de son choix disposant de la carte professionnelle, et ce, afin de favoriser la commercialisation du bien immobilier.

Article 3 / Type de Mandat

En cas de mandat exclusif, le Mandant s'engage à ne pas contracter ni établir, pendant la durée du mandat de vente, avec tout autre mandataire ou intermédiaire toute convention ayant pour objet la vente du bien immobilier. Le Mandant s'oblige à ne réaliser la vente dudit bien qu'avec le concours du Mandataire. Il s'engage expressément à diriger vers le Mandataire toutes les offres d'acquisition qui lui auraient été adressées directement. Au cas où le Mandant ne respecterait pas le caractère exclusif du mandat de vente et trouverait acquéreur du bien immobilier sans intervention du Mandataire, **il s'oblige expressément à verser à ce dernier, à titre de clause pénale, une indemnité compensatrice égale au montant des honoraires TTC prévus au mandat de vente.**

En cas de mandat simple, celui-ci est donc conclu sans exclusivité. Le Mandant garde toute liberté de vendre par lui-même ou par l'intermédiaire d'une autre agence. Dans ce cas, si le Mandant

présente également le bien à vendre directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire, il devra le faire au même prix que celui fixé dans le mandat de vente conclu avec AGI92. Dans le cas inverse, le Mandataire est expressément autorisé à aligner le prix visé au mandat de vente signé avec AGI92 sur le prix utilisé par ailleurs par le Mandant, et ce, sans préjudice du montant des honoraires visés audit mandat.

Dans tous les cas, le Mandant s'interdit de vendre sans le concours du Mandataire, y compris par un autre intermédiaire, à un acquéreur qui lui aurait été présenté par le Mandataire, et ce, pendant la durée du mandat ainsi que durant deux ans suivant son expiration ou sa résiliation. **Clause pénale : en cas de non-respect de ces dispositions par le Mandant, les honoraires TTC prévus au mandat seront dus au Mandataire.**

En cas de vente -pendant la durée du mandat, dans l'hypothèse d'un mandat simple, et pendant deux ans après l'expiration du mandat quel que soit le type de mandat - sans le concours du Mandataire, le Mandant devra obtenir de son futur acquéreur l'assurance écrite que le bien immobilier ne lui a pas été présenté par le Mandataire. Ici, si le Mandant vend à une personne non-présentée par le Mandataire, il avertira ce dernier immédiatement par lettre recommandée en précisant les coordonnées de l'acquéreur, du notaire en charge de la vente, et de l'agence immobilière le cas échéant, ainsi que du prix de vente.

Article 4 / Droit de rétractation

Selon l'article L.221-18 du Code de la consommation, le Mandant dispose d'un délai de réflexion de 14 jours pendant lequel il peut renoncer au mandat de vente. Si le Mandant souhaite exercer son droit de rétractation prévu à l'article L.221-21 du Code de la consommation, il adresse par tout moyen, au plus tard le 14^{ème} jour à partir du jour de la signature du mandat (ou le premier jour ouvrable suivant), le formulaire de rétractation dûment complété figurant sur le site internet www.agi92.fr, ou toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter.

Article L.221-25 alinéas 1 et 2 du Code de la consommation : « *Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services ou d'un contrat mentionné au premier alinéa de l'article L.221-4 commence avant la fin du délai de rétractation prévu à l'article L.221-18 et si le contrat soumet le consommateur à une obligation de payer, le professionnel recueille sa demande expresse par tout moyen pour les contrats conclus à distance et sur papier ou sur support durable pour les contrats conclus hors établissement. Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services ou d'un contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 221-4 dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat. Si le prix total est excessif, le montant approprié est calculé sur la base de la valeur marchande de ce qui a été fourni* ».

Article 5 / Publicité de la vente

Dès lors que le Mandataire aura accompli sa mission et qu'un avant contrat sera matérialisé au profit d'un acquéreur, le Mandataire pourra apposer un panneau de type « vendu » sur l'une des fenêtres du bien objet de la vente sans que le vendeur ne puisse s'y opposer. Une fois la vente définitive signée, le Mandant autorise le Mandataire à diffuser sur tout support que ce dernier estimera pertinent (site internet du Mandataire, réseaux sociaux...) les informations et photos sur le bien vendu.