

# MANDAT "NON-EXCLUSIF" DE VENTE

(loi n° 70-9 du 2.01.70 modifiée par la loi n° 94-624 du 21.07.94 et décret n° 72-678 du 20.07.72)

Le Mandat est Obligatoire

N°

au registre des mandats

## AGENCE / CABINET

(Nom, raison sociale, adresse, activité, carte professionnelle, référence de la garantie financière, nom de l'agent immobilier établissant le présent mandat,...)

## Le(s) VENDEUR(S)

Tél. : ..... dénommé(s) "Le VENDEUR" (au singulier)

### L'AGENT IMMOBILIER ET LE VENDEUR ONT DÉFINI ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par le présent mandat, l'agent immobilier est chargé par le vendeur de vendre le bien désigné ci-après dont il est propriétaire. L'agent immobilier accepte cette mission.

### DÉSIGNATION - SITUATION - DESCRIPTION du BIEN à VENDRE

Désignation :  Pavillon / Propriété / Demeure  Appartement / Loft  Local(aux) commercial(aux) / Professionnel(s) .....   
Situation : (adresse complète)

Description sommaire : (la désignation détaillée faisant l'objet d'une fiche séparée - renseignements cadastre - n° lot si copropriété)

### SUPERFICIE PRIVATIVE des LOTS de COPROPRIÉTÉ (cf. C.G. Titre V)

La superficie privative des lots supérieurs à 8m<sup>2</sup> (à l'exclusion des lots à usage de cave, garage et emplacement de stationnement) est ;

Connue ..... N° de lot : ..... Superficie : ..... m<sup>2</sup>

(préciser le moyen et annexer les documents de mesurage au présent mandat).

Non-Connue :  l'agence immobilière est chargée par le vendeur d'effectuer le mesurage ;  
 l'agence immobilière est chargée par le vendeur, de s'adresser à : ..... professionnel habilité à effectuer le mesurage ;  
 le vendeur déclare faire son affaire personnelle du mesurage et s'engage à le communiquer à l'agence immobilière.

Quelle que soit l'option, la superficie privative devra être connue dans les quinze jours suivant la signature des présentes, les frais afférents à ce mesurage seront à la charge du vendeur et les documents relatifs à ce mesurage resteront sa propriété, (sauf convention contraire des parties).

### ÉTAT PARASITAIRE

(loi n°99-471 du 8.06.99 - décret n° 2000-613 du 3.07.00 et arrêté du 10.08.00)

Le vendeur prend acte que dans le cadre de la protection contre les termites et les insectes xylophages, il pourra être amené à produire un état parasitaire datant de moins de trois mois qui sera annexé à l'acte authentique constatant la vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral.

### PRIX de VENTE

Le bien devra être présenté au prix de ..... (indiquer le montant en toutes lettres et préciser la monnaie : Francs - Euros).  
....., honoraires de l'agence immobilière compris ; (sauf accord ultérieur écrit entre les parties).

### SÉQUESTRE

En vue de garantir la bonne exécution des présentes, l'acquéreur devra, à l'appui de toute offre d'acquisition, effectuer un versement de (1).....% du prix total de la vente, à l'ordre de (2) .....  
séquestre garanti financièrement à cet effet en vertu de (3) ..... Ce versement s'imputera sur le prix de la vente.

### HONORAIRES de l'AGENCE / du CABINET

En cas de réalisation, les honoraires de l'agence immobilière seront de (4) ..... (indiquer le montant en toutes lettres et préciser la monnaie : Francs - Euros).  
à la charge de l'acquéreur ou du vendeur ou bien .....% pour l'acquéreur et .....% pour le vendeur (Rayer les mentions inutiles) ;

### ACTE AUTHENTIQUE - JOUISSANCE

Le vendeur déclare que le bien à vendre sera  libre de toute location, occupation ou réquisition ;  loué suivant l'état locatif annexé au présent mandat.  
Le jour de la signature de l'acte de vente : ..... Le notaire du vendeur est : ..... M<sup>e</sup>

### CLAUDE(S) PARTICULIÈRE(S), RENVOIS

### DURÉE du MANDAT

Ce mandat est consenti et accepté "non-exclusif" pour une durée irrévocable de (5) ..... mois, soit jusqu'au : .....  
Sauf dénonciation, à l'expiration de cette durée initiale, il sera prorogé pour une durée maximale d'une année; AU TERME DE LAQUELLE IL PRENDRA AUTOMATIQUÉMENT FIN. CHACUNE DES PARTIES POURRA, MOYENNANT UN PRÉAVIS DE QUINZE JOURS, PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC A. R., Y METTRE FIN AU TERME DE LA PÉRIODE INITIALE OU À TOUT MOMENT PENDANT SA PROROGATION.

### APPROUVÉS

.....ligne(s) rayée(s) / nulle(s)  
.....chiffre(s) rayé(s) / nul(s)  
.....mot(s) rayé(s) / nul(s)  
.....renvoi(s)

Paraphe de l'agent immobilier :

- (1) Montant maximum de 10%. Soit tout autre séquestre.  
(2) Soit à l'ordre de l'établissement de crédit (3) Référence de la garantie financière.  
"... compte n°... ayant pour titulaire M..." (4) Ou bien "de...% du prix de vente",  
Soit "Maitre... notaire à...". (5) Durée d'usage, trois mois.

Paraphe du vendeur :

# CONDITIONS GÉNÉRALES du MANDAT "Non-Exclusif"

Le présent mandat est consenti et accepté aux conditions figurant au recto ainsi qu'aux conditions générales suivantes :

## TITRE I - POUVOIRS et OBLIGATIONS de l'AGENT IMMOBILIER

**A - POUVOIRS** - Afin que l'agent immobilier puisse accomplir sa mission, le vendeur lui donne les pouvoirs suivants :

- 1) Proposer, présenter, visiter et faire visiter le bien à toute personne qu'il jugera utile.
- 2) Faire toute publicité qu'il jugera utile (*commerciale, petites annonces, fichiers télématiques, etc...*), ces frais restant à la charge exclusive de l'agence immobilière.
- 3) Communiquer éventuellement le dossier de l'opération à tout confrère qu'il jugera susceptible de concourir à la vente.
- 4) Réclamer toutes pièces utiles, actes et certificats nécessaires au dossier auprès de toutes personnes privées ou publiques et effectuer, le cas échéant, toutes démarches administratives (*division, urbanisme, déclaration d'intention d'aliéner exigée par la loi foncière, etc...*), soit par lui-même, soit par le notaire du vendeur, les frais administratifs exposés restant à la charge du vendeur.
- 5) Etablir tous actes sous seing privé aux prix, charges et conditions du présent mandat et recueillir la signature de l'acquéreur.

**B - OBLIGATIONS** - En contrepartie des pouvoirs qui lui sont accordés, l'agent immobilier devra :

- 1) Entreprenre, d'une façon générale, toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée ce jour.
- 2) Informer le vendeur de tous les éléments nouveaux pouvant modifier les conditions de vente, notamment en matière de prix ou de législation.
- 3) Négocier, s'il y a lieu, avec tout titulaire d'un droit de préemption, le vendeur restant libre d'accepter ou de refuser le prix définitif (*si ce prix est inférieur au prix initialement convenu*).
- 4) Informer le vendeur de l'accomplissement du présent mandat dans les 8 jours, au plus tard, 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 A. R., soit par tout autre écrit remis contre récépissé ou émargement.

## TITRE II - OBLIGATIONS du VENDEUR

De son côté, le vendeur devra :

- 1) Assurer à l'agent immobilier les moyens de visiter pendant le cours du présent mandat.
- 2) Fournir à l'agent immobilier toutes justifications de propriété du bien à vendre ainsi que tous documents nécessaires au dossier.
- 3) Signaler immédiatement à l'agent immobilier toutes modifications juridiques ou matérielles pouvant modifier le dit dossier.

### 4) STIPULATION EXPRESSE

De convention expresse et à titre de condition essentielle sans laquelle l'agent immobilier n'aurait pas accepté la présente mission, le vendeur :

- a - 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 (*loi n° 79-596 du 13.7.1979*), avec tout acquéreur présenté par l'agent immobilier.
- b - S'interdit, pendant la durée du mandat et dans les douze mois suivant son expiration, de traiter directement ou indirectement avec un acquéreur ayant été présenté par l'agent immobilier ou ayant visité les locaux avec lui.
- c - Le vendeur garde toute liberté de procéder lui-même à la recherche d'un acquéreur.  
Cependant, en cas de vente réalisée par lui-même ou par un autre cabinet pendant la durée du mandat, il s'engage à en informer immédiatement l'agent immobilier en lui notifiant par lettre recommandée avec A.R. les noms et adresses de l'acquéreur, du notaire chargé de l'acte authentique et du cabinet éventuellement intervenu.

Cette notification mettra fin au mandat. Elle évitera à l'agent immobilier d'engager la vente avec un autre acquéreur et épargnera au vendeur les poursuites pouvant être éventuellement exercées par cet acquéreur.

**EN CAS DE NON-RESPECT DES OBLIGATIONS ÉNONCÉES CI-AVANT AUX PARAGRAPHE A, B OU C, IL S'ENGAGE EXPRESSÉMENT À VERSER À L'AGENCE IMMOBILIÈRE, EN VERTU DES ARTICLES 1142 ET 1152 DU CODE CIVIL, UNE INDEMNITÉ COMPENSATRICE FORFAITAIRE ÉGALE AU MONTANT DES HONORAIRES PRÉVUS AU RECTO.**

5) En cas de vente réalisée par lui-même ou par un autre cabinet dans les douze mois suivant l'expiration du mandat, le vendeur s'engage à en informer immédiatement l'agent immobilier en lui notifiant par lettre recommandée avec A. R. les noms et adresses de l'acquéreur et du notaire rédacteur de l'acte authentique.

## TITRE III - HONORAIRES de l'AGENCE / du CABINET

Les honoraires de l'agence immobilière, dont le montant ou le mode de calcul est indiqué au recto, deviendront immédiatement exigibles le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit, signé par l'acquéreur et le vendeur.

En cas d'exercice éventuel d'un droit de préemption, le préempteur sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'acquéreur :

En conséquence, toute rémunération incombant éventuellement à l'acquéreur sera à la charge du préempteur. **La présente condition est impérative.**

## TITRE IV - ÉLECTION de DOMICILE

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile à leur adresse respective stipulée au recto.

## TITRE V - OBLIGATION du VENDEUR et de l'AGENT IMMOBILIER

(Article 46 de la loi du 10.07.65 issu de la loi du 18.12.96 et décret n° 99-532 du 23.05.97)

Art. 46 : "toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47. Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47. Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut tenter l'action en nullité au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie...".

"La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie."

**ATTENTION !** Vous devez dater et signer séparément chaque exemplaire

LE VENDEUR RECONNAÎT AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES FIGURANT AU RECTO DU PRÉSENT MANDAT ET DES CONDITIONS GÉNÉRALES CI-DESSUS.  
Fait en double exemplaire, dans les locaux de l'agence / du cabinet, dont un remis dès à présent au vendeur.

Établi et signé à..... le .....

L' AGENT IMMOBILIER (MANDATAIRE)

Signature précédée de la mention manuscrite  
"mandat non-exclusif accepté"

Le VENDEUR (MANDANT)

Signature précédée de la mention manuscrite  
"lu et approuvé, bon pour mandat non-exclusif  
et bon pour remise d'un exemplaire du contrat de mandat"