FCPI IMMOBILIER
TRANSACTIONS · PATRIMOINE · INVESTISSEMENT
3 rue Saint-Pantaléon — 31000 Toulouse · Tél. 07 77 26 06 20 · christophe@reseaufcpi.fr

MANDAT DE VENTE EXCLUSIF

Formule « Sérénité » — Appartement T4 avec stationnement — SCI·····

Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (loi Hoguet) et décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 — articles 1984 et suivants du Code civil

Mandat n°	**Registre des mandats n° .....**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LE MANDANT

La SCI·····, société civile immobilière de caractère familial, au capital de ..... euros, dont le siège social est situé ....., immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ..... sous le numéro ..... (SIREN),

représentée par Madame ····· , agissant en qualité de gérante, née le ..... / ..... / ..... à ....., de nationalité française, demeurant .....,

dûment habilitée aux fins des présentes en vertu ☐ **des pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts** ☐ **d'une décision collective des associés en date du ..... / ..... / .....**, dont copie est annexée au présent mandat.

Téléphone : ..... — Adresse électronique : .....

Ci-après dénommée « le mandant »,

LE MANDATAIRE

FCPI IMMOBILIER, dont le siège est situé 3 rue Saint-Pantaléon, 31000 Toulouse, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 512 968 983, SIRET 512 968 983 00019, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° T 1985, bénéficiant d'une garantie financière d'un montant de 30 000 euros souscrite auprès de la SOCAF, assurée en responsabilité civile professionnelle, représentée par Monsieur Christophe PLAZA, gérant,

Ci-après dénommée « le mandataire »,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 — OBJET DU MANDAT ET DÉSIGNATION DU BIEN

Le mandant confie au mandataire, qui l'accepte, le mandat exclusif de rechercher un acquéreur pour le bien ci-après désigné et de négocier sa vente aux conditions définies à l'article 3 des présentes.

Désignation du bien :

— Nature : un appartement de type T4 (quatre pièces principales), situé au ..... étage de l'immeuble, avec ou sans ascenseur : .....

— Adresse : ·····, ...

— Composition : ..... (entrée, séjour, cuisine, chambres, salle de bains, WC — à détailler).

— Surface habitable : ..... m² — surface Carrez à certifier.

— Extérieurs : balcon / terrasse / jardin de ..... m², le cas échéant.

— Annexe : un emplacement de stationnement — type : ..... (couvert, aérien, box, sous-sol).

— Désignation cadastrale : section ..... n° ..... lieudit .....

— Lots de copropriété n° ..... (appartement) et n° ..... (stationnement), représentant ensemble ..... / 10 000es des parties communes.

SPÉCIMEN NE PAS SIGNER

— Syndic : ..... — Charges annuelles de copropriété : ..... € — Taxe foncière : ..... €.

— Chauffage et production d'eau chaude : .....

— Diagnostic de performance énergétique : classe énergie ..... / classe climat ..... (à compléter dès réception du DPE ; mention obligatoire dans toute annonce).

— Situation d'occupation : ☐ libre de toute occupation ☐ loué — bail en cours jusqu'au ..... / ..... / ....., loyer mensuel hors charges : ..... €.

La superficie privative au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 (loi Carrez) sera certifiée par un professionnel avant la signature de l'avant-contrat, pour chacun des lots vendus.

ARTICLE 2 — DÉCLARATIONS ET GARANTIES DU MANDANT — SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Le mandant déclare :

— que la SCI ···· est seule et unique propriétaire du bien désigné à l'article 1 ;

— que sa représentante légale dispose des pouvoirs nécessaires pour consentir le présent mandat et, le cas échéant, pour signer l'acte de vente, conformément aux statuts de la société et, si ceux-ci l'exigent, en vertu d'une décision collective des associés dont copie est annexée ;

— que la société ne fait l'objet d'aucune procédure collective ni d'aucune mesure susceptible de restreindre la libre disposition du bien ;

— que le bien est libre de tout privilège, hypothèque, servitude ou droit de préemption conventionnel non déclaré, à l'exception de : ..... ;

— qu'il n'existe aucun litige, procédure ou contentieux en cours relatif au bien, notamment avec la copropriété ou le voisinage ;

— qu'aucune procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 n'affecte la copropriété ;

— qu'il informera le mandataire de tout élément nouveau susceptible d'affecter la consistance, la valeur ou la commercialisation du bien.

POUVOIRS DE LA GÉRANTE — PIÈCE À ANNEXER

La cession d'un immeuble excède fréquemment les pouvoirs que les statuts confèrent au gérant d'une société civile immobilière. Le mandant s'engage à remettre au mandataire, avant toute mise en commercialisation, une copie des statuts à jour et, si ceux-ci le prévoient, le procès-verbal de la décision collective des associés autorisant la vente.

À défaut de ces pièces, le notaire pourra refuser de régulariser l'acte, quand bien même un acquéreur aurait été trouvé.

Situation hypothécaire et financement en cours :

Prêt en cours : ☐ non ☐ oui — établissement prêteur : ....., capital restant dû : ..... €, terme du crédit : ..... / ..... / ..... Le cas échéant, le mandant s'engage à faire établir un décompte de remboursement anticipé actualisé et à le communiquer au notaire chargé de la vente, le prêt devant être remboursé par prélèvement sur le prix et la mainlevée de la garantie obtenue préalablement à la publication de l'acte.

ARTICLE 3 — PRIX DE VENTE ET HONORAIRES DE NÉGOCIATION

Le mandant donne mandat de rechercher un acquéreur au prix ci-après arrêté, les honoraires de négociation étant mis à la charge de l'acquéreur :

SPÉCIMEN NE PAS SIGNER

Prix net revenant au vendeur	**85 000,00 €**
Honoraires de négociation TTC (TVA 20 % incluse) — à la charge de l'acquéreur	**8 000,00 €**
PRIX DE VENTE FRAIS D'AGENCE INCLUS (FAI)	**93 000,00 €**

Les honoraires de négociation, d'un montant de 8 000,00 euros toutes taxes comprises, représentant 9,41 % du prix de vente hors honoraires, sont mis à la charge exclusive de l'acquéreur. Ils ne seront dus qu'en cas de réalisation effective et définitive de la vente, constatée par acte authentique, conformément à l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970. Aucune somme d'aucune sorte ne pourra être exigée du mandant avant la parfaite réalisation de la vente.

Le prix ci-dessus s'entend pour l'ensemble des lots désignés à l'article 1, appartement et emplacement de stationnement compris. Les frais d'acte, droits d'enregistrement et frais de publicité foncière restent à la charge de l'acquéreur, en sus du prix. Toute modification du prix fera l'objet d'un avenant écrit signé des deux parties.

ARTICLE 4 — CLAUSE D'EXCLUSIVITÉ

LE PRÉSENT MANDAT EST CONSENTI À TITRE EXCLUSIF.

Pendant toute la durée de l'exclusivité, le mandant s'interdit de vendre le bien par lui-même ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire. Toute vente conclue en violation de cette clause ouvrira droit, au profit du mandataire, à l'indemnité prévue à l'article 9 des présentes.

Conformément à l'article 78 du décret du 20 juillet 1972, la clause d'exclusivité ne produit effet que pendant une durée de trois mois. Passé ce délai, le mandat peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de quinze jours.

Le mandataire est autorisé à faire visiter le bien, à recevoir et transmettre toute offre d'achat et à rendre compte de sa mission. Il n'est pas habilité, au titre des présentes, à signer l'avant-contrat ou l'acte de vente au nom du mandant, ni à recevoir de fonds. Il pourra proposer le bien à ses partenaires et confrères dans le cadre d'une délégation de mandat, sans honoraires supplémentaires pour les parties.

ARTICLE 5 — DURÉE DU MANDAT, RECONDUCTION ET DÉNONCIATION

Le présent mandat est consenti pour une durée de TROIS (3) MOIS à compter de sa date de signature ou, le cas échéant, de l'expiration du délai de rétractation visé à l'article 10.

À l'expiration de cette période, il se poursuivra par tacite reconduction, par périodes successives d'un mois et sans clause d'exclusivité, sans que la durée totale du mandat, période initiale comprise, ne puisse excéder DOUZE (12) MOIS.

Conformément à l'article L. 215-1 du Code de la consommation, **chacune des parties peut mettre fin au mandat à tout moment postérieurement à la période initiale de trois mois**, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de quinze (15) jours. Le mandataire informera le mandant, par écrit, de la possibilité de ne pas reconduire le mandat au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction.

ARTICLE 6 — ENGAGEMENTS DU MANDATAIRE — PLAN DE COMMERCIALISATION « SÉRÉNITÉ »

En contrepartie de l'exclusivité consentie, et conformément à l'article 78 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire s'engage à réaliser les actions suivantes :

SPÉCIMEN
NE PAS SIGNER

— réaliser un reportage photographique du bien et rédiger une annonce conforme aux mentions légales obligatoires, notamment le classement énergétique ;

— diffuser le bien, sous quarante-huit heures ouvrées à compter de la remise des pièces, sur les principaux portails immobiliers, sur le site de l'agence et en vitrine ;

— faire bénéficier le bien d'une mise en avant prioritaire sur les portails partenaires ;

— présenter le bien à son fichier d'acquéreurs qualifiés, à son réseau de confrères et de partenaires ;

— organiser les visites, par lui-même ou par un collaborateur habilité, après vérification de la capacité de financement des candidats ;

— transmettre au mandant, sans délai, toute offre d'achat reçue, y compris inférieure au prix demandé ;

— assurer la liaison avec le syndic et, le cas échéant, le gestionnaire locatif pour le rassemblement des pièces du dossier de vente ;

— accompagner le mandant jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Modalités de compte rendu : le mandataire adressera au mandant, par courrier électronique, un compte rendu écrit au minimum toutes les deux semaines, précisant le nombre de contacts reçus, le nombre de visites réalisées, les retours des visiteurs et, le cas échéant, ses préconisations d'ajustement.

ARTICLE 7 — OBLIGATIONS DU MANDANT

— remettre au mandataire l'ensemble des pièces nécessaires : statuts à jour de la SCI, extrait Kbis de moins de trois mois, décision collective des associés le cas échéant, titre de propriété, règlement de copropriété et état descriptif de division, trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale, appels de charges, dernier avis de taxe foncière, pré-état daté, bail en cours le cas échéant et dossier de diagnostics techniques ;

— laisser visiter le bien dans des conditions normales et permettre l'accès à l'appartement et à l'emplacement de stationnement ;

— s'abstenir de diffuser ou de laisser diffuser toute annonce relative au bien pendant la durée de l'exclusivité et orienter vers le mandataire toute personne se manifestant directement auprès de la société ou de ses associés ;

— garantir l'exactitude des informations et documents communiqués.

ARTICLE 8 — DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le mandant s'engage à faire établir, à ses frais et avant la signature de l'avant-contrat, le dossier de diagnostics techniques applicable, comprenant notamment :

— le diagnostic de performance énergétique, opposable depuis le 1er juillet 2021, dont le classement doit figurer dans toute annonce ;

— le mesurage de la superficie privative (loi Carrez) pour chacun des lots vendus ;

— l'état des risques et pollutions (ERP), établi moins de six mois avant la promesse et remis dès la première visite ;

— l'état de l'installation intérieure d'électricité et, le cas échéant, de gaz, si les installations ont plus de quinze ans ;

— les diagnostics amiante et plomb, si le permis de construire de l'immeuble est antérieur au 1er juillet 1997 pour le premier et l'immeuble antérieur à 1949 pour le second ;

— l'état relatif à la présence de termites, si la commune est couverte par un arrêté préfectoral.

Le mandant est informé que le régime de taxation de la plus-value diffère selon que la société relève de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés, et qu'il lui appartient de faire chiffrer cette imposition par son conseil avant d'arrêter définitivement le prix. Régime fiscal de la société déclaré par le mandant : ☐ impôt sur le revenu ☐ impôt sur les sociétés.

Le mandant devra en outre solliciter auprès du syndic le pré-état daté ainsi que les informations financières exigées par l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, lesquelles doivent être annexées à la promesse de vente.

SPÉCIMEN
NE PAS SIGNER

ARTICLE 9 — CLAUSE PÉNALE

En application de l'article 1231-5 du Code civil, **si le mandant vend le bien par lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers pendant la durée de validité de la clause d'exclusivité, ou s'il traite, pendant la durée du mandat ou dans les douze (12) mois suivant sa cessation, avec un acquéreur présenté par le mandataire ou ayant visité le bien par son intermédiaire** il sera redevable envers le mandataire d'une indemnité compensatoire forfaitaire d'un montant égal à celui des honoraires convenus à l'article 3, soit 8 000,00 euros toutes taxes comprises. Le juge conserve la faculté de modérer ou d'augmenter cette indemnité si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Le mandataire adressera au mandant, au fur et à mesure de la commercialisation, la liste nominative des acquéreurs présentés, laquelle fera foi entre les parties.

ARTICLE 10 — LIEU DE CONCLUSION ET DROIT DE RÉTRACTATION

Le présent mandat a été conclu (cocher la case correspondante) : ☐ au sein de l'établissement du mandataire ☐ hors établissement ☐ à distance, à l'adresse suivante : .....

Lorsque le mandat est conclu hors établissement ou à distance et que le mandant relève des dispositions de l'article L. 221-3 du Code de la consommation — société employant cinq salariés au plus et contrat n'entrant pas dans le champ de son activité principale —, le mandant dispose d'un délai de rétractation de quatorze (14) jours à compter de la signature, conformément aux articles L. 221-18 à L. 221-28 du même code. Dans cette hypothèse, aucune exécution du mandat ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai, sauf demande expresse et écrite du mandant, et le formulaire type de rétractation est annexé aux présentes.

La rétractation s'exerce au moyen du formulaire annexé ou par toute déclaration dénuée d'ambiguïté adressée à FCPI IMMOBILIER, 3 rue Saint-Pantaléon, 31000 Toulouse, ou par courriel à christophe@reseaufcpi.fr.

ARTICLE 11 — MÉDIATION DE LA CONSOMMATION

Conformément à l'article L. 612-1 du Code de la consommation, lorsque le mandant a la qualité de consommateur ou de non-professionnel, il peut recourir gratuitement, en cas de litige non résolu par une réclamation écrite préalable adressée au mandataire, au médiateur de la consommation dont relève le mandataire : ..... (coordonnées et site internet). Le mandant peut également saisir la plateforme européenne de règlement en ligne des litiges.

ARTICLE 12 — DONNÉES PERSONNELLES ET OBLIGATIONS DE VIGILANCE

Les données à caractère personnel recueillies font l'objet d'un traitement par FCPI IMMOBILIER, responsable de traitement, aux fins d'exécution du mandat et de respect de ses obligations légales, conformément au Règlement (UE) 2016/679 et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée. Elles sont conservées pendant la durée du mandat puis pendant les durées légales applicables, notamment cinq ans au titre des obligations de vigilance. Le mandant dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition et de portabilité, exerçable auprès de christophe@reseaufcpi.fr, ainsi que du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

En sa qualité de professionnel assujetti au titre de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier, le mandataire est tenu à des obligations de vigilance en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (articles L. 561-1 et suivants du même code). À ce titre, le mandant s'engage à communiquer la pièce d'identité de sa représentante légale, un extrait Kbis de moins de trois mois, les statuts à jour ainsi que les informations relatives aux bénéficiaires effectifs de la société. Le refus de communiquer ces éléments autorise le mandataire à mettre fin au mandat sans indemnité.

ARTICLE 13 — REGISTRE DES MANDATS, DROIT APPLICABLE ET LITIGES

Le présent mandat est établi en deux exemplaires originaux, dont un est remis ce jour au mandant qui le reconnaît, et inscrit au registre des mandats du mandataire sous le numéro d'ordre porté en tête des présentes, conformément à l'article 72 du décret du 20 juillet 1972.

SPÉCIMEN NE PAS SIGNER

Le présent mandat est soumis au droit français. En cas de litige, et après tentative de résolution amiable, compétence est attribuée aux tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

Fait à ....., le ..... / ..... / 20....., en deux exemplaires originaux.

Chaque partie fera précéder sa signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé, bon pour mandat exclusif » et paraphera chacune des pages.

LE MANDANT	LE MANDATAIRE
SCI ·····	**FCPI IMMOBILIER**
Mme ····· gérante	M. Christophe PLAZA, gérant

SPÉCIMEN

NE PAS SIGNER

ANNEXE — FORMULAIRE TYPE DE RÉTRACTATION

(À compléter et à renvoyer uniquement si le mandant souhaite se rétracter du présent mandat, dans les conditions de l'article 10.)

À l'attention de FCPI IMMOBILIER — 3 rue Saint-Pantaléon, 31000 Toulouse — christophe@reseaufcpi.fr

Je vous notifie par la présente la rétractation du mandat de vente exclusif n° ..... portant sur l'appartement T4 sis ··---------·· .....

Mandat conclu le : ..... / ..... / 20.....

Dénomination et qualité du mandant : .....

Adresse : .....

Date : ..... / ..... / 20..... Signature :

SPÉCIMEN

NE PAS SIGNER