

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

(Remplir l'état civil complet, nom prénom, lieu de naissance, nationalité, régime matrimonial, adresse, ou la désignation de la personne morale, dénomination, registre du commerce, capital, adresse, représentant légal)

Anthony, Giuseppe CARIATI, né à Tletz marié, résident au 15 rue  
Jean-Baptiste JOUANDARD, 86220 Dange Saint Romain  
Sandra Malala CARIATI, née à Soisy sous Montmorency, célibataire  
149 Bd de la Madeleine 06100 NICE  
Lisa, Blanche CARIATI épouse TOLINARI, née à Longville les Tletz, mariée  
94 route des plans 06510 CARROS

Ci-après dénommé « le mandant » d'une part.

**ET**

La société SARL B31, immatriculée RCS La Roche-Sur-Yon n° 519146914, dont le siège est situé place du Docteur Giraudet à l'Aiguillon-sur-Mer. Titulaire de la carte professionnelle CPI 8501 2018 000 036 325 délivrée par la CCI de la Vendée permettant l'exercice de l'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce.

☒ « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », sans perception de fonds.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de ALLIANZ sous le n° de police 50105400.

☒ Avec le concours et en présence éventuellement de (Nom, prénom agent commercial) Paul KETIA RD

2. Ci-après dénommée « le mandataire », d'autre part.

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT**

PAR CES PRÉSENTES, LE MANDANT CONFÈRE AU MANDATAIRE QUI L'ACCEPTE, MANDAT DE VENDRE LE(S) BIEN(S) ET LES DROITS IMMOBILIERS DONT IL EST SEUL PROPRIÉTAIRE AUX PRIX, CHARGES ET CONDITIONS STIPULÉES CI-DESSOUS.

**DÉSIGNATION ET SITUATION DU OU DES BIENS OU DROITS À VENDRE**

Nature :

☐ Parts de SCI ☒ Maison individuelle (☐ dans lotissement - ☒ hors lotissement) ☐ Terrain ☐ Local commercial ☐ Autre .....  
☐ Appartement (ou lot de copropriété) numéro de lot et tantièmes  
☐ Cave numéro de lot et tantièmes ☐ Parking numéro de lot et tantièmes  
☐ Garage numéro de lot et tantièmes

Nombre total de pièces : 7

Caractéristiques et état du bien : ☐ Neuf ☒ Ancien ☐ En état futur d'achèvement ☐ A rénover

Situation :

Adresse : 16 rue Nalvianne  
Commune(s) ou Ville(s) : 85400 Flacey  
Cadastre : B 315

Jouissance :

Le mandant déclare que le(s) bien(s) à vendre sera(ont), le jour de la signature de l'acte authentique :

☒ Libre(s) de toute occupation ☐ Libre(s) à la date du ..... ☐ Loué(s) selon état locatif figurant en annexe

**PRIX**

Sauf accord écrit ultérieur entre les parties (avenant ou offre acceptée valant avenant), les biens ci-dessus désignés seront proposés au prix de  
(€) (en chiffres et en lettres) 210 000 €  
Deux cent dix mille euros

(honoraires du mandataire non compris) payable au plus tard le jour de la signature de l'acte définitif.

Les frais d'actes, droits d'enregistrement, seront à la charge de l'acheteur et payables au plus tard le jour de la signature de l'acte définitif.

**HONORAIRES DU MANDATAIRE**

En cas de réalisation de l'opération avec un acheteur présenté par le mandataire ou un mandataire substitué, le mandataire aura droit à une rémunération fixée en conséquence, la rémunération du mandataire à la charge de l'acquéreur, payable lors de la réalisation de l'opération est portée à : 5,5% TVA comprise (20 % susceptible d'évoluer conformément à la réglementation fiscale) du prix de vente tel que fixé à la clause. Dans l'hypothèse où le mandant a opté pour l'assujettissement de la vente à la TVA, la rémunération du mandataire est calculée sur le prix de ..... ETTC.

PR. LH S.C. A.C



## OBLIGATIONS DES PARTIES AU MANDAT

### Le mandataire :

- Conseillera et assistera le mandant durant toute la durée du mandat. Il l'informer des éléments nouveaux pouvant modifier les conditions matérielles ou financières de la vente ;
- Effectuera toutes les démarches nécessaires à l'accomplissement de sa mission et toutes les vérifications nécessaires à la validité et la régularité de la vente ;
- Informera le mandant de l'accomplissement du présent mandat de vente dans les 8 jours suivant la signature de l'avant-contrat par l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout écrit remis contre récépissé ou émargement. Si le mandataire a été constitué séquestre, il joindra copie de la quittance ou du reçu délivré.

S'engage à respecter la confidentialité des données dont il a connaissance dans l'exercice de sa mission.

Moyens employés pour diffuser auprès du public les annonces commerciales sur le bien objet des présentes : .....

Sicr. Internet, vitrine, panneaux  
Actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation : .....

Toutes publications  
Modalités et périodicité des comptes-rendus au mandant des actions effectuées pour son compte : .....

Tous et après chaque visite  
Le mandant :

En conséquence du présent mandat, et des obligations du mandataire, le mandant :

- Déclare avoir la capacité pleine et entière de disposer desdits biens ou droits. En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (tutelle, curatelle, ...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidation judiciaire, et que les biens, objets du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière ;
- Que le présent bien immobilier ne fait l'objet d'aucune procédure judiciaire ou administrative (notamment d'insalubrité ou de péril) en cours ;
- Donne au mandataire tous pouvoirs pour réclamer toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques (certificat d'urbanisme etc.)
- Déclare que le présent bien immobilier n'a pas fait l'objet au cours des dernières années de désordres majeurs affectant la structure du bâtiment, le clos et le couvert ou résultant de catastrophe naturelle ;
- Autorise le mandataire à établir tout acte sous seing privé nécessaires à la vente et recueillir la signature de l'acquéreur.
- S'engage à fournir au mandataire dans les plus brefs délais tous les diagnostics techniques obligatoires nécessaires à la rédaction de tout acte sous seing privé.
- S'engage à fournir au mandataire dans les plus brefs délais tous les diagnostics techniques obligatoires nécessaires à la rédaction de tout acte sous seing-privé.
- Donne au mandataire tous pouvoirs pour réclamer au besoin auprès des autorités compétentes toutes pièces utiles relatives au contrôle de l'installation d'assainissement du(es) bien(s) visés aux présentes.
- En cas d'exercice d'un droit de préemption, le mandant autorise le mandataire à négocier et conclure la vente avec le préempteur. Dans ce cas, le mandant, auquel le mandataire s'engage à en référer, conserve la faculté d'accepter le prix finalement obtenu par le mandataire ;
- Déclare ne pas avoir consenti, par ailleurs, de mandat exclusif de vente non expiré ou dénoncé ;
- S'interdit de le faire ultérieurement sans avoir préalablement dénoncé le présent mandat.

### Le mandant s'engage à :

- Produire, à ses frais, toutes les pièces justificatives de propriété, notamment le titre de propriété et le règlement de copropriété, ainsi que tous les certificats ou diagnostics rendus obligatoires par la loi ou les règlements. En cas de vente d'un lot de copropriété, le mandant s'engage à réunir et communiquer au mandataire les pièces prescrites par l'article L.721-2 du code de la construction et de l'habitation, en vue de la réalisation de l'avant-contrat.
- Si les biens sont assujettis aux dispositions de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996, il devra faire procéder au mesurage de la partie privative du(es) bien(s) objet(s) du présent mandat, à l'effet de reporter leur superficie dans tout acte sous seing privé que le mandataire pourrait être amené à établir en vue de réaliser la vente dudit(des) bien(s) - A défaut la nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie ;
- Assurer au mandataire le moyen de visiter pendant le cours du présent mandat et plus généralement à ne rien faire qui puisse entraver de quelque manière que ce soit sa mission ;
- Avertir le mandataire de tout élément nouveau qui pourrait modifier les conditions de la vente ;
- Signer aux conditions prévues par le présent mandat toute promesse de vente avec l'acquéreur que lui aura présenté le mandataire, le cas échéant avec condition suspensive de prêt. A défaut et après mise en demeure restée infructueuse, il devra au mandataire le montant des honoraires tels que figurant ci-dessus, à titre d'indemnité forfaitaire.
- A ne pas conclure la vente, pendant la durée du présent mandat et les 12 mois suivants, directement ou indirectement avec un acquéreur qui lui aura été présenté par le mandataire.

Cette obligation générale de loyauté vise tant la personne de l'acheteur que son conjoint ou partenaire avec lequel il se porterait acquéreur, ou encore toute société dans laquelle ledit acheteur aurait une participation.

## AUTRES CONDITIONS

Afin que le mandataire puisse mener à bien sa mission, le mandant accepte que le mandataire :

- ✓ Prospecte la clientèle, fasse visiter le bien en vue de la négociation de la vente à toute personne qu'il jugera utile ;
- ✓ Effectue, à sa charge, toute publicité nécessaire : petites annonces dans les journaux ou sur site Internet, affichage en vitrine, panneaux, etc. ;
- ✓ Puisse se substituer, faire appel à tout concours, notamment en déléguant son mandat et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de mener à bonne fin la conclusion de la vente des biens sus désignés ;
- ✓ Effectue les démarches administratives nécessaires et puisse obtenir tous documents et certificats nécessaires à la vente ;
- ✓ Rédige tout contrat et reçoive la signature des parties.

Le mandataire ne pourra en aucun cas être considéré comme le gardien juridique du (des) bien(s) à vendre. Sa mission est exclusivement de rechercher un acquéreur et de parvenir à la réalisation de la vente. Il appartient en conséquence au mandant, en qualité de gardien, de prendre toutes dispositions pour assurer la bonne conservation de son (ses) bien(s) et de souscrire et maintenir toutes assurances indispensables, notamment dégâts des eaux, incendies, explosions, sur le(s) bien(s) jusqu'à la signature de l'acte authentique.

## CLAUSE PÉNALE

A TITRE DE CLAUSE PÉNALE, EN APPLICATION DE L'ARTICLE 70 DU DÉCRET N°72-478 DU 20 JUILLET 1972, FAUTE POUR LE MANDANT RESPECTER L'UNE DES QUELCONQUES OBLIGATIONS PRÉVUES AU PRÉSENT ACTE, NOTAMMENT S'IL REFUSAIT DE SIGNER AUX CONDITIONS DU MANDAT UNE PROMESSE DE VENTE, LE CAS ÉCHÉANT AVEC CONDITION SUSPENSIVE DE PRÊT, LE MANDATAIRE AURA DROIT À UNE INDEMNITÉ FORFAITAIRE À LA CHARGE DU MANDANT D'UN MONTANT ÉGAL À CELUI DE LA RÉMUNÉRATION TOUTE TAXE COMPRISE DU MANDATAIRE PRÉVU AU PRÉSENT MANDAT.

## SÉQUESTRE

☒ Le mandataire n'est pas habilité à percevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs.

Afin d'assurer la bonne exécution du présent mandat, l'acquéreur devra verser, au moment de la conclusion de toute promesse de vente, une somme équivalente à 10 % maximum du prix de vente total entre les mains du séquestre garanti financièrement à cet effet.

PR L.M S.C. A.C p.23



### DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté EN EXCLUSIVITE pour une durée irrévocable de trois mois à compter de ce jour. A l'issue de cette période initiale, il sera prorogé pour une durée de 12 mois au terme de laquelle il prendra fin automatiquement sans aucune formalité. Toutefois, chacune des parties pourra y mettre fin au terme de la période initiale ou à tout moment au cours de la période de prorogation, par lettre recommandée avec accusé de réception et sous réserve du respect d'un délai de préavis de 15 jours.

### TRAITEMENT INFORMATIQUE DES DONNEES

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir l'ensemble des informations contenues dans les présentes sur fichier informatique, le mandant pouvant exercer son droit d'accès et de rectification des données personnelles le concernant auprès du mandataire à l'adresse suivante : Place du Dr Giraudet - 85460 L'Aiguillon-sur-Mer

Le mandant, pour des motifs légitimes, peut toutefois s'opposer au traitement des données le concernant.

### MEDIATION

En cas de litige relatif à la bonne exécution du mandat, une solution amiable sera recherchée prioritairement à toute action judiciaire. Aussi, pour le traitement d'une réclamation, le mandant peut prendre contact avec Monsieur MOURAT David.

En cas de réponse jugée insatisfaisante ou d'absence de réponse dans un délai de 30 jours, le mandant peut s'adresser par courrier au service de médiation dont l'adresse à la date des présentes est la suivante : MEDIATION - VIVONS MIEUX ENSEMBLE - 465 avenue de la Libération 54000 NANCY.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent mandat, les parties élisent domicile à leurs adresses respectives mentionnées ci-dessus.

Mandat établi au cabinet du mandataire à M. David Mourat le 13/05/2024  
en deux exemplaires originaux numérotés dont l'un est remis ce jour au mandant qui le reconnaît.

..... Mots rayés nuls. .... Lignes

#### LE MANDANT

Faire précéder la signature de la mention  
« lu et approuvé, bon pour mandat exclusif »

*Lu et approuvé, bon pour mandat exclusif*

#### LE MANDATAIRE

Faire précéder la signature de la mention  
« lu et approuvé, mandat accepté »

*Lu et approuvé, mandat accepté*

### RETRACTATION

Si vous annulez votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-dessous après l'avoir dûment complété.

### FORMULAIRE DE RÉTRACTATION Code de la consommation, article L. 221-9

(Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat)

A l'attention : \_\_\_\_\_  
(adresse, n° de téléphone et télécopie) \_\_\_\_\_

Je/Nous vous notifie/notifions par la présente ma/notre rétractation du contrat pour la prestation de service ci-dessous :

Commandée le : \_\_\_\_\_  
Nom du (des) consommateur(s) : \_\_\_\_\_ Adresse du (des) consommateurs : \_\_\_\_\_  
Signature du (des) consommateur(s) : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

#### Renonciation au droit de rétractation - Exécution anticipée

En vertu du mandat signé le \_\_\_\_\_ portant le n° \_\_\_\_\_ au profit de l'agence de \_\_\_\_\_ le mandant ayant autorisé le mandataire à commencer immédiatement l'exécution dudit mandat, il est prévu la déclaration manuscrite suivante :

**Déclaration manuscrite du (des) mandant(s) (à reproduire de la main de chaque mandant) :**

« Je soussigné(e) M. M<sup>me</sup> \_\_\_\_\_ autorise le mandataire à commencer à exécuter le présent mandat avant l'expiration du délai de rétractation de quatorze jours. En conséquence, je déclare expressément vouloir renoncer au bénéfice du droit de rétractation dont je suis titulaire en vertu des articles L. 221-18 à L. 221-28 du code de la consommation et dont je reconnais avoir été parfaitement informé(e), dans l'hypothèse où le mandataire aurait pleinement exécuté la mission que je lui ai confiée par le présent mandat avant l'expiration dudit délai de rétractation. »

Préalablement aux présentes le mandant reconnaît avoir reçu et pris connaissance d'une notice précontractuelle d'information.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
Signature(s) du (des) mandant(s) : \_\_\_\_\_

### PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données personnelles recueillies dans le cadre du présent mandat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à sa réalisation. Elles sont notamment susceptibles d'être utilisées dans le cadre des obligations légales ou déontologiques qui s'imposent aux professionnels de l'immobilier. Les données personnelles collectées au titre du présent mandat seront conservées pendant toute la durée de l'exécution des présentes, augmentée des délais légaux de prescription applicables.

Conformément à la loi Informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à : ICOCC Place du Docteur Giraudet à L'Aiguillon-Sur-Mer, [contact@icocc.fr](mailto:contact@icocc.fr). Le Mandant peut porter toute réclamation ou difficultés à cet égard devant la Cnil ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

PR L.M S.C A.C



