

MANDAT DE VENTE SIMPLE

N° au registre des mandats **838808** du **11/12/2023**

Conformément à la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et son décret d'application n°72-678 du 20 Juillet 1972

Art.1 : LES PARTIES

Monsieur VERGNAULT Thierry Email : tvergnault@gmail.com **Tél** : +9607949875

Demeurant : rue beauséjour SAINT GILLES CROIX DE VIE 85800

Né(e) à Thouars le 13/04/1967

Monsieur VERGNAULT François Email : fvergnault31@gmail.com **Tél** : +33609947345

Demeurant : 169 impasse d'enroux LABARTE SUR LEZE 31860

Né(e) à Thouars le 02/07/1970

Monsieur VERGNAULT Alain Email : avergnault@msn.com **Tél** : +17028072043

Demeurant : 2654 Elwick street ORLANDO 34761

Né(e) à Thouars le 28/01/1972

Déclarant être régulièrement propriétaire des biens ci-dessous désignés, possédant une pleine capacité pour concourir à la signature des présentes et certifiant qu'il n'existe dans ma/notre situation juridique et celle des biens, objets des présentes, aucun obstacle à leur libre transmission, **mandatons**, conjointement et solidairement, à l'effet de rechercher un acquéreur et faire toutes les démarches en vue d'aboutir à la vente des biens ci-dessous désignés, nous obligeant à produire à votre première demande toutes justifications d'origine de propriété :

La **SAS CAPI** au capital de 100 000 € dont le siège social est sis 639 rue du Mas de Verchant Immeuble DIVER'CITY 34170 Castelnau le Lez contact@capifrance.fr – 04 99 61 61 61, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 441 338 985 00183 titulaire de la carte professionnelle transactions sur immeuble et fonds de commerce « et gestion immobilière » n° 3402 2016 000 005 429 délivrée par la CCI de l'Hérault. N°TVA Intracommunautaire : FR 44 441 338 985. –. Garantie financière : CEGC – 59 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris - 110 000 € – RCP Police n°120 146 100 auprès de MMA IARD – 14 Bd Marie et Alexandre Oyon – 72030 Le Mans Cedex 9, Mandataire, qui accepte la mission confiée.

Le mandataire ne perçoit ni fonds, ni effet, ni valeur.

Représentée par son agent commercial : EIRL BILLON Marie-Laure

RSAC (ville de greffe et N°) : LA ROCHE SUR YON - 393 409 362 00018

Tél : +33678853479 – Mail : marie-laure.billon@capifrance.fr

Art.2 : DESIGNATION ET SITUATION DES BIENS

Adresse : 34 rue de la gare , 79250 NUEIL LES AUBIERS

Nature du bien : MAISON - Hors copropriété

Nb de pièces principales : 8

Descriptif : Maison à usage d'habitation : une entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine aménagée, un bureau, une chambre avec sa salle d'eau et son toilette, un toilette, à l'étage : un palier, 4 chambres, une salle de bains avec son toilette, étage 2 : un grenier et 2 pièces, au sous-sol : lingerie-chaufferie, une pièce douche, 3 pièces, en rez-de-jardin : une véranda. Cheminées dans la maison. Deux dépendances : dépendance 1 : au rez-de-chaussée : 2 garages, une pièce, à l'étage : un grenier ; dépendance 2 : un abri. Jardin clos et aménagé.

Référence cadastre : section AB n°152,143,311,150,451

Surface du terrain : 1921 m²

Etant précisé qu'à la signature de l'acte authentique, les biens ci-dessus désignés seront libres de toute occupation, location ou réquisition.

Art.3 : DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET AUTRES REGLEMENTATIONS

Surface Carrez : Non concerné

Diagnostics techniques effectués :

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Loi carrez | <input checked="" type="checkbox"/> Amiante | <input checked="" type="checkbox"/> Plomb |
| <input checked="" type="checkbox"/> Termites | <input checked="" type="checkbox"/> ERP | <input checked="" type="checkbox"/> Electrique |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gaz | <input checked="" type="checkbox"/> Assainissement | <input checked="" type="checkbox"/> DPE/GES |
| <input type="checkbox"/> Mérules | <input type="checkbox"/> Radon | <input type="checkbox"/> PEB |

Autres :

Diagnostics techniques obligatoires à réaliser : non

Le **MANDANT** est informé que le DPE réalisé antérieurement au 1er juillet 2021 est valable mais non opposable et qu'il est réalisé selon une méthode moins fiable que celle en vigueur depuis le 1er juillet 2021. Le **MANDANT** informe le **MANDATAIRE** qu'il ne souhaite pas réaliser un DPE selon la nouvelle méthode mais reconnaît être informé qu'il pourra lui être réclamé en cours de transaction.

Conformément à la réglementation en vigueur notamment l'article L271-4 du CCH, le mandant s'engage à faire réaliser tous les diagnostics

manquants à ses frais et sous sa seule responsabilité soit l'ensemble des constats, état, diagnostics, mesurage requis par la loi et/ou fournir tous les documents en sa possession dans les 15 jours de la signature des présentes à l'exception du DPE qui doit être fourni sans délai afin de permettre la diffusion d'annonces relatives au bien.

Art.4 : PRIX DE VENTE

Les biens et droits ci-dessus désignés devront être proposés, sauf accord ultérieur des parties, au prix de (en chiffres et en lettres) : **399 000,00 €** (trois cent quatre-vingt-dix-neuf mille euros et zéro centime)

Il sera payable le jour de la signature de l'acte authentique.

Dans le cas où les biens seraient soumis à TVA, celle-ci sera à la charge du vendeur.

Art.5 : HONORAIRES DU MANDATAIRE

Les honoraires dus au Mandataire seront de (en chiffres et en lettres) : **14 000,00 €** (quatorze mille euros et zéro centimes) TVA en vigueur incluse.

Ces honoraires seront à la charge du Mandant sauf s'il en est décidé autrement ici : Honoraires à charge Acquéreur
Notaire Vendeur : Maître SAMSON à CHOLET

Il est précisé que le choix effectué ici est définitif et qu'aucun changement de la charge des honoraires ne pourra être réalisé conformément à la législation en vigueur. Ils seront exigibles le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un acte écrit, signé des deux parties et ce conformément à l'article 74 du décret n° 72-678 du 20/07/1972.

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.

Art.6 : MANDAT SIMPLE

Le présent mandat est consenti au mandataire sans exclusivité. Par conséquent le mandant garde toute liberté de vendre par lui-même les biens désignés ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire y compris un office notarial. Cependant le mandant s'interdit de vendre sans le concours du mandataire, tant par l'intermédiaire d'un autre mandataire que par celui d'un office notarial, à tout acquéreur que le mandataire lui a présenté.

Art.7 : DURÉE

Le présent mandat est conclu et accepté pour une durée de 15 mois à compter de sa signature, à l'issue de laquelle il prendra automatiquement fin. Par dérogation à l'article 2004 du Code Civil, Il est conclu pour une période irrévocabile et incompressible de **3 mois (3 mois maximum)** à compter de ce jour.

Au-delà de cette première période de 3 mois , le mandat peut être dénoncé à tout moment, par lettre recommandée avec avis de réception moyennant le respect d'un délai de préavis de quinze jours.

Article 78 décret n° 72-678 du 20 Juillet 1972 : « PASSE UN DELAI DE TROIS MOIS A COMPTER DE SA SIGNATURE, LE MANDAT CONTENANT UNE TELLE CLAUSE PEUT ETRE DENONCE A TOUT MOMENT PAR CHACUNE DES PARTIES, A CHARGE POUR CELLE QUI ENTEND Y METTRE FIN D'EN AVISER L'AUTRE PARTIE QUINZE JOURS AU MOINS A L'AVANCE PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC DEMANDE D'AVIS DE RECEPTION ».

Art.8 : CLAUSES PARTICULIÈRES

Aucune condition particulière

Art.9 : MOYENS DE DIFFUSION DES ANNONCES COMMERCIALES :

Le mandataire s'engage à ce que la diffusion des annonces commerciales soit effectuée sur son site www.capifrance.fr, éventuellement sur le mini-site de l'agent commercial représentant le mandataire ainsi que sur l'ensemble des sites internet appropriés, partenaires du mandataire, et en rapport avec la nature du bien objet du mandat.

Art.10 : OBLIGATIONS ET DECLARATIONS DU MANDANT

Le mandant s'oblige à respecter et ne pas entraver le travail du mandataire. Ce faisant, il s'oblige à respecter les dispositions suivantes :

1. Dans le cadre de la bonne exécution des présentes, le mandant s'abstient de toute action ayant pour objet ou pour effet de gêner le mandataire dans l'accomplissement de sa mission. Par conséquent, s'il venait à procéder à toute publicité de son bien, pour toute la durée du mandat, il s'engage à le faire au prix indiqué au paragraphe « PRIX » des présentes.
Le mandant assurera tous les moyens nécessaires pour permettre au mandataire d'effectuer les visites du bien de façon permanente.
Le mandataire n'étant pas le gardien des biens, objet des présentes, il appartiendra au mandant de prendre toutes dispositions pour assurer la conservation des biens et prendre toute assurance utile jusqu'à la vente.
2. Communication : Le mandant devra communiquer au mandataire tous les justificatifs de propriété des biens objets des présentes ainsi que tous documents que le mandataire estime utiles pour son intervention et notamment si le bien objet des présentes est un lot de copropriété.
Avant la conclusion de tout avant-contrat, le mandant communiquera également, le cas échéant, l'ensemble des éléments prévus à l'article L721-2 du code de la construction et de l'habitation et ceux prévus à l'article L 271-4 du même code.
3. Information : S'il procède à une vente directe ou par le biais d'un autre intermédiaire avec un acquéreur qui ne lui a pas été présenté par le mandataire, le mandant s'oblige, pendant toute la durée du mandat et 15 mois après son expiration, à informer sans délai le mandataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, des éléments propres à cette vente, notamment le prix de vente convenu, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le nom et l'adresse du notaire en charge de la rédaction de l'acte authentique et, s'il y a lieu, le nom et l'adresse de l'agence/mandataire intervenu(e).

Durant la validité du présent mandat, le mandant informera également le mandataire de toutes modifications (juridiques, administratives, matérielles ...) pouvant intervenir sur le bien ou pouvant modifier de quelque manière que ce soit l'opération envisagée.

4. **Ratification de la vente** : Le mandant s'oblige à consentir la vente du bien, objet des présentes, par promesse de vente, compromis ou tout avant-contrat, à tout acquéreur présenté à lui par le mandataire après acceptation d'une proposition d'achat. Ce faisant, le mandant s'oblige à libérer son bien au plus tard le jour de l'acte authentique.
5. **Publicité** : Si le mandant diffuse le bien, il s'oblige à le diffuser au même prix que celui énoncé dans le présent mandat.

Art.11 : CLAUSE PENALE

Les clauses pénales suivantes étant limitatives, tout autre poste de préjudice tiré de l'inexécution du mandat se résoudra en dommages et intérêts conformément au droit commun. Dans les conditions et conformément à l'article 1231-5 du Code civil :

- a) **PENDANT LE COURS DU PRESENT MANDAT, AINSI QUE DANS LES 15 MOIS SUIVANT SON EXPIRATION OU SA RESILIATION, LE MANDANT S'INTERDIT DE TRAITER DIRECTEMENT OU PAR L'INTERMEDIAIRE D'UN AUTRE MANDATAIRE, Y COMPRIS UNE ETUDE NOTARIALE OU UN CABINET D'AVOCAT, AVEC UN CANDIDAT ACQUEREUR A QUI LE BIEN AURAIT ETE PRESENTE PAR LE MANDATAIRE OU UN MANDATAIRE S'Y SUBSTITUANT. A DEFAUT DE RESPECTER CETTE CLAUSE, LE MANDANT RECONNAÎT QU'IL SERA REDEVABLE D'UNE INDEMNITE COMPENSATRICE FORFAITAIRE DONT LE MONTANT SERA EGAL A CELUI DES HONORAIRES PREVUS A L'ARTICLE 5. LE MANDANT S'ENGAGE EXPRESSEMENT A LA VERSER.**
- b) **ENFIN, EN CAS DE REFUS DE VENTE A UN ACQUEREUR PRESENTE PAR L'AGENCE APRES ACCEPTATION D'UNE PROPOSITION D'ACHAT, LE MANDANT RECONNAÎT QU'IL SERA REDEVABLE D'UNE INDEMNITE COMPENSATRICE FORFAITAIRE DONT LE MONTANT SERA EGAL A CELUI DES HONORAIRES PREVUS A L'ARTICLE 5. LE MANDANT S'ENGAGE EXPRESSEMENT A LA VERSER.**

Le présent paragraphe est une condition essentielle du consentement du Mandataire.

Art.12 : OBLIGATIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE

1. OBLIGATIONS

En exécution du présent mandat, le mandataire est tenu :

- a) D'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée et dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés par les présentes ou par la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970.
 - b) De conseiller et assister le mandant durant toute la durée du mandat.
 - c) Conformément à l'article 77 du décret n° 72-678 du 20/07/1972, d'informer le mandant du bon accomplissement de sa mission dans les huit jours de la signature, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout écrit remis contre récépissé ou émargement en y joignant éventuellement s'il y est tenu une copie du reçu délivré.
 2. **POUVOIRS** : En exécution du présent mandat, le mandant reconnaît au mandataire une compétence générale pour toute action utile à la bonne réalisation de la mission qu'il lui a confiée, notamment dans les domaines suivants :
 - a) **Publicité** : Le mandataire, à ses frais, a le pouvoir de toute action utile à la publicité du bien, sur tous supports, qu'il s'agisse d'un support physique tel un panneau d'affichage ou d'un support informatique tel un site internet spécialisé comme grand public. Il est expressément autorisé à proposer le bien sur tout fichier partagé. Le mandant autorise le mandataire à prendre toutes les photos et/ou vidéos du bien vide ou meublé. Ces éléments publiés par le mandataire restent sa propriété exclusive et en aucun cas, elles ne sauraient être utilisées par le mandant. Cependant, le mandant reste bien entendu seul propriétaire de l'image de son bien.
 - b) **Présentations et visites** : Le mandataire a le pouvoir de proposer, présenter, visiter et faire visiter les biens dont il a la charge en exécution du présent mandat à toute personne qu'il jugera utile. Le mandant s'oblige à assurer ou faire assurer tous les moyens utiles au bon déroulement de ces opérations.
 - c) **Demande de pièces** : Le mandataire a le pouvoir de demander et faire produire, notamment par le notaire, toutes les pièces utiles à l'exécution de sa mission, cela à tout tiers, personne privée ou personne publique, notamment certificats d'urbanisme, titres de propriétés, et tout autre document spécifique au bien qu'il a pour mission de vendre. Le mandant autorise expressément le mandataire de faire établir tout acte manquant et notamment s'agissant de la vente d'un bien en copropriété, une attestation concernant la superficie Loi Carrez à tout professionnel compétent ou à demander au syndic copie de tous les documents utiles à la bonne réalisation de sa mission. Tous les frais exposés restent à la charge du mandant.
- Il est précisé qu'en cas de droit de préemption, il appartiendra au notaire d'établir la déclaration imposée par la loi.
- d) **Avant-contrat** : Le mandataire a le pouvoir de faire établir au nom du mandant tout avant-contrat (promesse de vente ou compromis notamment assorti ou non d'une demande de prêt ou toute condition suspensive que le rédacteur jugera utile. L'acte sous-seing privé sera effectué aux prix, conditions et charges convenues soit par les présentes soit par toute négociation qui aurait pu intervenir postérieurement aux présentes.
 - e) **Collaboration** : Le mandataire a le pouvoir de s'adoindre ou de se substituer tout professionnel de son choix, notamment à tout confrère.
 - f) **Saisie et partage des données** : le mandataire pourra saisir l'ensemble des informations du présent mandat sur tout fichier informatique, électronique, télématique. Ce ou ces fichiers peuvent être individuel(s) ou partagé(s) avec des partenaires ou groupé(s) sur tout fichier commun. Le mandant pourra exercer son droit d'accès et de rectification conformément à la loi informatique et liberté (article 27 de la loi du 6 janvier 1972)

Art.13 : DISPOSITIONS DIVERSES

- a) **Législation fiscale** : Sauf mention contraire explicite, tous les montants indiqués au présent mandat s'entendent T.V.A. incluse. Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions fiscales concernant les plus-values et déclarent agir en connaissance de cause.
 - b) **Séquestre** : Avec l'accord du Mandant, la somme versée par l'acquéreur à titre de dépôt de garantie, représentant 10% maximum du prix de vente sera détenue par un séquestre habilité à cet effet par le notaire rédacteur de l'avant contrat.
 - c) **Non détention de fonds** : Le mandant est informé que l'agence ne détient aucun fonds, effet et valeur.
 - d) **Bloctel** : Conformément à l'article L 223-2 du Code de la consommation, le mandant est informé qu'il a la possibilité de s'inscrire sur www.bloctel.gouv.fr pour s'opposer à toute démarchage par téléphone, à l'exception des relations clients déjà établies.
 - e) **Droit de rétractation** : Conformément à l'article L 221-18 du Code de la Consommation, tout consommateur dispose, d'un délai de quatorze jours pour exercer son droit de rétractation, sans motif, et ce pour tout contrat conclu hors établissement, à distance ou à la suite d'un démarchage téléphonique. Le délai de rétractation expire quatorze jours à compter du lendemain du jour de la conclusion du contrat. Toute clause par laquelle le mandataire abandonnerait son droit de retrait est nulle.
- Pour exercer le droit de rétractation, le mandant doit notifier sa décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste, télécopie ou courrier électronique). La rétractation devra être adressé au siège social de

l'agence si elle est effectuée par courrier, au n° de télécopie si elle est effectuée par télécopie ou à l'adresse mail si elle est effectuée par courrier électronique. Les coordonnées utiles sont indiquées sur le modèle de formulaire attaché au présent mandat.

Le mandant peut utiliser le modèle de formulaire de rétractation mais ce n'est pas obligatoire.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit de transmettre la communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Dans le cas où le mandant aurait demandé au mandataire de s'exécuter avant l'expiration du délai de quatorze jours, il pourra toujours exercer son droit de rétractation sauf à ce que ce dernier ait déjà entièrement exécuté sa mission.

f) Informations sur les conditions de recours à des moyens extrajudiciaires de règlement des litiges : Conformément à l'article L 612-1 du Code de la consommation, Tout consommateur est informé de son droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable du litige qui l'oppose à un professionnel. A cet effet, le professionnel garantit au consommateur le recours effectif à un dispositif de médiation de la consommation. Coordonnées du médiateur : ANM 2 Rue de Colmar 94 300 VINCENNES Tél. : 01 58 64 00 05 Site : www.anm-mediation.com

g) Données personnelles : Le mandant est informé que les données personnelles recueillies à partir du présent mandat font l'objet de traitements informatiques nécessaires à l'exécution de la mission du mandataire et du présent contrat. Ces données pourront être transmises à toute autre entité appartenant au groupe Digit RE Group et particulièrement aux services en charge de la gestion du dossier, ainsi qu'à nos partenaires susceptibles d'intervenir dans la mission objet du contrat. Afin de favoriser la qualité et la rapidité de la transaction, les informations concernant le bien peuvent être transmises aux partenaires commerciaux du mandataire et notamment aux sites internet partenaires. Il en est de même de l'identité et coordonnées du mandant qui est donc susceptible de recevoir des propositions du mandataire ou de ses partenaires. Enfin, les données collectées dans le cadre de ce mandat peuvent faire l'objet de traitements ayant pour objet des analyses statistiques internes, ainsi que toutes les opérations comptables et financières s'y rapportant. Ces données personnelles sont conservées dans nos systèmes d'information pour une période de 10 années, cette durée pouvant être réduite ou augmentée selon les obligations légales de conservation s'il y a lieu. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, le mandant dispose sur ses données de droits (i) d'accès, (ii) de rectification, (iii) d'opposition, (iv) de suppression, que vous pouvez exercer en contactant dpo@digitregroup.com ou en adressant un courrier au mandataire à l'adresse du siège indiquée dans les présentes en précisant dans l'objet du courrier « Droit des personnes» et en joignant la copie de son justificatif d'identité.

Pour plus de détails sur la politique de confidentialité des données de DIGIT RE GROUP et de ses Filiales : www.capifrance.fr - [Politique de confidentialité]

Conformément à l'article L221-25 du Code de la consommation, le mandant souhaite expressément que le mandataire commence la totalité de ses prestations avant l'expiration du délai de rétractation.

Le Mandant reconnaît expressément qu'un formulaire de rétractation lui a été remis sur une page séparée.

Le Mandant déclare expressément que l'adresse mail et le numéro de téléphone communiqués lui sont personnels et qu'il est équipé de matériel informatique lui permettant de recevoir copie du présent mandat.

Le mandant reconnaît expressément avoir, préalablement à la signature du présent mandat, pris connaissance de toutes les informations précontractuelles et de l'intégralité des caractéristiques des services dans les conditions des articles L 111-1 et suivants du Code de la consommation.

Le mandant ne souhaite pas recevoir nos propositions commerciales ou celles de nos partenaires par voie électronique.

LE MANDANT RECONNAT AVOIR PRIS CONNAISSANCE DE L'INTEGRALITE DES CONDITIONS DU PRESENT MANDAT ET EN AVOIR RECU LES EXPLICATIONS UTILES.

Fait à (adresse de rédaction du mandat) : 34 rue de la gare 79250 NUEIL LES AUBIERS

L'agence représentée par EIRL Marie-Laure BILLON	
---	--

Signatures des propriétaires :

FORMULAIRE DE RÉTRACTATION

Code de la consommation – art. Annexe à l'article R221-1 créé par décret n°2022-424 du 25 mars 2022

Conditions :

- Compléter et signer ce formulaire
- L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception
- Utiliser l'adresse figurant ci-dessus
- L'expédier au plus tard le quatorzième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.
- Si une adresse mail ou un numéro de télécopie figurent dans le présent mandat, vous pouvez utiliser l'un ou l'autre pour notifier votre rétractation.

Je/nous (*) vous notifie/notifions (*) par la présente ma/notre (*) rétractation du contrat portant sur la vente du bien (*)/pour la prestation de services (*) ci-dessous :

N° du mandat : 838808

Commandé le (*)/reçu le (*) :

Nom du (des) consommateur(s) :

Adresse du (des) consommateur(s) :

Date :

(*) Rayez la mention inutile.

Signature du (des) consommateur(s) (uniquement en cas de notification du présent formulaire sur papier) :