



MANDAT EXCLUSIF DE RECHERCHE D'UN ACHETEUR



N°5060 du registre des mandats
N° AF24170 du registre des mandats de ABAFIM SARL
(Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 - Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972)

Entre les soussignés, ci-après dénommés « LE MANDANT » et « LE MANDATAIRE » :

LE MANDANT

Monsieur William KIRK demeurant Château de Rivesarthe - 72430 NOYEN-SUR-SARTHE, et son épouse Madame Claire d'ORGEIX, intervenant à la signature des présentes, au titre de l'article 215 du Code Civil (domicile conjugal) donnant son accord aux présentes,

LE MANDATAIRE

D'une part : Le Cabinet : LE NAIL et ASSOCIES, SARL au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de LAVAL (53) sous le numéro 448 246 900, exerçant l'activité d'agent immobilier à CHANGÉ (53810), Bât H – rue Albert Einstein, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de Commerce » n° CPI 5301 2018 000 028 835 délivrée par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de la Mayenne et garanti par la société coopérative de caution mutuelle GALIAN, 89, rue La Boétie 75008 Paris, pour un montant de 900.000€, titulaire du compte spécial (article 55 du décret du 20/07/1972) N°15839133000 ouvert auprès du Crédit Agricole de l'Anjou et du Maine, titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de COVEA RISKS, à Clichy (92616) sous le n° de police N°120137405, dont le n° individuel d'identification à la TVA est FR 30 448 246 900, représenté par Monsieur Hervé de MALEISSYE, associé du Cabinet LE NAIL, autorisé à l'effet des présentes.

ET :

D'autre part : L'agence ABAFIM SARL, au capital de 50.000 Euros, immatriculée au RCS de TARBES (65), sous le numéro 443 658 463, au 16 Avenue de la Marne - 65000 TARBES, titulaire de la carte professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955, délivrée le 28/03/2019 par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Tarbes et des Hautes Pyrénées, représentée par Monsieur Bertrand GATELLIER, autorisé à l'effet des présentes.

Les présentes sont signées par Bertrand GATELLIER, agent commercial de ABAFIM SARL.

Acte établi par Monsieur Hervé de MALEISSYE, associé du Cabinet LE NAIL.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par ces présentes, le mandant confère au mandataire qui l'accepte, le mandat **exclusif** de rechercher un acheteur pour les biens et droits ci-après désignés.

DÉSIGNATION

Une propriété dénommée « château de Rivesarthe » sise commune de NOYEN-SUR-SARTHE (72430) comprenant un château avec ses dépendances, ancien complexe de colonie de vacances, des terrains en nature parc, prés et bois, le tout cadastré à la section YA sous les numéros 23 à 34, pour une contenance totale de 21ha 12a 48ca.

PRIX

Le prix demandé est deux millions cent-quatre-vingt-quinze mille Euros (2.195.000€)
Ce prix est payable au plus tard le jour de la signature de l'acte définitif.

DURÉE DU MANDAT

Le présent mandat est donné à compter de ce jour pour une durée de trente-six mois, soit jusqu'au 09/12/2023, date à laquelle il prendra automatiquement fin. Toutefois, passé un délai de trois mois à compter de sa signature, il pourra être dénoncé à tout moment par chacune des parties avec un préavis de quinze jours, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (art. 78, 2e alinéa, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972).

Il est ici précisé que la clause d'exclusivité ne pourra être dénoncée que passé un délai de trois mois, avec un préavis de quinze jours, à compter de la signature du présent mandat, dans les mêmes conditions que le mandat lui-même.

RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

En cas de réalisation de l'opération avec un acheteur présenté par le mandataire ou un mandataire substitué ou dirigé vers lui, le mandataire aura droit à une rémunération à la charge du mandant :

D'un montant de :

- 5.4166 % + TVA (20%) soit six et demi pour cent (6.5%) TTC pour la part de prix inférieure à 1.500.000. Euros.
- 3.75 % + TVA (20%) soit Quatre et demi pour cent (4.5%) TTC pour la part de prix supérieure à 1.500.000 Euros, tel que fixé à la clause « PRIX » déduction faite de la rémunération du mandataire. Il est précisé que le taux actuel de la TVA de 20% est susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale.

Etant précisé que le partage de la rémunération entre les deux mandataires sus nommés se réalisera de la façon suivante : 80% de la rémunération pour celui qui aura trouvé l'acquéreur, et 20% pour l'autre mandataire.

La rémunération du mandataire sera exigible le jour où l'opération sera effectivement conclue et réitérée par acte authentique.

En cas d'exercice d'un droit de substitution ou de préemption, la rémunération restera due par le mandant.

Le prix accepté par le mandant détermine le niveau de la rémunération selon le barème ci-dessus.

En cas de négociation du prix de vente ou de préemption avec réduction de prix, c'est le prix finalement accepté par le vendeur qui déterminera la base de calcul de la rémunération.

CONDITIONS CONCERNANT LE MANDANT

En conséquence du présent mandat, le mandant :

- déclare avoir la capacité pleine et entière de disposer desdits biens. En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidation judiciaires, et que les biens, objet du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.
- 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 ;
- s'engage à produire toutes les pièces justificatives de propriété demandées par le mandataire et à l'informer de toutes modifications concernant le bien et/ou le propriétaire ;
- donne au mandataire tous pouvoirs pour réclamer toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques, notamment le certificat d'urbanisme ;
- autorise expressément le mandataire, aux frais de ce dernier, à :
 - saisir l'ensemble des informations contenu dans le présent mandat sur tout fichier de traitement automatisé de données ; le mandant pourra exercer son droit d'accès et de rectification conformément à la loi du 6 janvier 1978 ;
 - entreprendre les démarches et mettre en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission confiée et tels que définis ci-dessous aux conditions concernant le mandataire. Il est ici rappelé qu'en application de l'article L 134-4-3 du code de la construction et de l'habitation, les annonces relatives à la vente afférentes à des biens immobiliers soumis au DPE doivent obligatoirement mentionner le classement du bien au regard de sa performance énergétique selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.
 - indiquer, présenter et faire visiter les biens désignés sur le présent mandat à toutes personnes qu'il jugera utile. A cet effet, il s'oblige à lui assurer le moyen de visiter pendant le cours du présent mandat ;
 - substituer et faire appel à tout concours en vue de mener à bonne fin la conclusion de la vente des biens sus désignés ;
- autorise le mandataire à établir tous actes sous seing privé aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes et recueillir la signature de l'acquéreur. Dans le respect de ses obligations légales, le mandant s'engage à fournir au mandataire dans les plus brefs délais tout document nécessaire à la rédaction de l'acte et notamment les diagnostics techniques obligatoires. Le mandant donne en outre expressément pouvoir au mandataire à l'effet de recueillir auprès des autorités compétentes toutes informations utiles relatives au contrôle de l'installation d'assainissement équipant le bien objet du présent mandat.
- autorise le mandataire, en cas d'exercice d'un droit de préemption, à négocier et conclure avec le préempteur, bénéficiaire de ce droit, sauf à en référer à son mandant, lequel conserve la faculté d'accepter le prix finalement obtenu par le mandataire ;

- s'oblige à ratifier la vente avec l'acquéreur présenté par le mandataire ou un mandataire substitué aux prix, charges et conditions du présent mandat. A défaut et après mise en demeure restée infructueuse, il devra au mandataire le montant des honoraires ci-dessus mentionnés, à titre d'indemnité forfaitaire.

- autorise expressément le mandataire à recevoir, à l'occasion de la signature de l'avant contrat, un versement d'un montant maximum de 10 % du prix total de la vente. Ce versement sera effectué à la banque où est ouvert le compte spécial, appelé compte séquestre, (article 55 du décret du 20 juillet 1972) du mandataire.

Pendant toute la durée du présent mandat, le mandant s'interdit de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire la vente des biens ci-dessus désignés. Il s'engage à diriger vers le mandataire toutes les demandes qui lui seraient adressées personnellement. A défaut de respecter cette clause, le mandataire aurait droit à une indemnité forfaitaire, à titre de clause pénale, à la charge du mandant, d'un montant égal à celui de la rémunération toutes taxes comprises du mandataire prévue au présent mandat.

En outre, dans les 18 mois suivant l'expiration ou la résiliation du présent mandat, le mandant s'interdit de traiter directement ou indirectement avec un acheteur présenté à lui par le mandataire ou un mandataire substitué. Cette interdiction vise tant la personne de l'acheteur que son conjoint, concubin ou partenaire de Pacs avec lequel il se porterait acquéreur, ou encore toute société dans laquelle ledit acheteur aurait une participation. A défaut de respecter cette clause, le mandataire aura droit à une indemnité forfaitaire, à titre de clause pénale, à la charge du mandant d'un montant égal à celui de la rémunération toutes taxes comprise du mandataire prévue au présent mandat.

CONDITIONS CONCERNANT LE MANDATAIRE :

En conséquence du présent mandat, et en application de l'article 6 I, 6e alinéa, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, le mandataire s'engage à réaliser à ses frais les actions suivantes et à en rendre compte au mandant dans les conditions suivantes :

1. Actions de communication

- Réalisation d'un dossier de présentation des biens objet du présent mandat comportant descriptif, reportage photo, plans intérieurs et cadastraux,
- Présentation de la propriété à toute l'équipe de vente sédentaire et mobile - Diffusion de l'annonce sur les sites Internet spécialisés/de luxe suivants : cabinetlenail.com fr/gb, proprietesdefrance.com, fnaim.fr, sifex.co.uk (partenaire), seloger.com, bellesdemeures.com, lux-residence.com, luxuryestate.com, frenchentree.com. (Liste non limitative) ; Facebook ;
- Diffuseur d'annonces sur au moins 40 portails répartis sur les 5 continents par l'outil 'world posting' ;
- Diffusion d'un mailing de présentation aux prospects (environ 11.000 adresses) ;
- Action de phoning + rappel à la suite de toute requête,
- Parution presse/magazine immobilier de prestige ou grand public ;
- Collaboration avec les confrères, français/étrangers, sans surcoût pour le mandant ;

Pendant la durée de l'exclusivité et à compter de la date de signature du présent mandat, le mandataire tiendra le mandant informé de la réalisation de ses actions de communication selon une période de deux mois maximum, ou à la demande du mandant, par courriel/téléphone selon la demande du mandant.

2. Suivi des actions de communication

Pendant toute la durée du mandat, le mandataire :

- dénoncera l'identité du candidat préalablement à toute visite,
- puis réalisera un compte rendu en indiquant ses observations;
- transmettra, suivant sa réception, toute offre ou proposition écrite;
- se tiendra à disposition pour tout entretien téléphonique;
- rendra compte de ses actions de prospection,
- rendra compte des évolutions et des tendances du marché;
- proposera des ajustements du prix de présentation si nécessaire;

Le mandataire proposera ces informations par courriel, sms ou téléphone.

Le mandataire ne pourra, en aucun cas, être considéré comme le gardien juridique des biens à vendre, sa mission étant essentiellement de rechercher un acquéreur. En conséquence, il appartiendra au mandant de prendre toutes dispositions, jusqu'à la vente, pour assurer la bonne conservation de ses biens et de souscrire toutes assurances qu'il estimerait nécessaires.

Le mandataire conservera, dans tous les cas, son exemplaire du présent mandat par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code civil.

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES DU MANDANT :

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent mandat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent mandat, augmentée des délais légaux de prescription applicable. Elles sont destinées au service transaction du cabinet Le NAIL. Le responsable du traitement des données personnelles est Monsieur François-Xavier LE NAIL. 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 cabinet Le NAIL et associés, Bat H, rue Albert Einstein 53810 – CHANGE.

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

MEDIATION DE LA CONSOMMATION :

Pour tout litige afférent à l'exécution du présent mandat, le mandant, s'il est un «consommateur» au sens de l'article liminaire du code de la consommation, est informé qu'il peut saisir le médiateur de la consommation, soit par voie électronique à www.anm-conso.com, soit par courrier postal à l'attention de l'ANM Conso, 62 rue Tiquetonne, 75002 Paris.

Dans l'hypothèse où le mandant n'a pas la qualité de consommateur, il a la possibilité de saisir le Département Qualité de la Fédération Nationale de l'Immobilier - FNAIM 129 rue du Faubourg saint Honoré 75008 Paris, ou la chambre syndicale FNAIM départementale.

FACULTE DE RETRACTATION DU MANDANT : Conditions, délais et modalités d'exercice

En application des articles L. 121-18 à L. 121-28 du code de la consommation, le mandant dispose d'un **délai de rétractation de quatorze jours** calendaires sans avoir à motiver sa décision pour renoncer au présent mandat. Ce délai court à compter du lendemain du jour de la signature des présentes.

Si les informations relatives au droit de rétractation n'ont pas été fournies au mandant dans les conditions prévues au 2° du I de l'article L. 121-17 du code de la consommation, ce délai de rétractation est prolongé de douze mois.

Toutefois, lorsque la délivrance de ces informations intervient pendant cette prolongation, le délai de rétractation expire au terme d'une période de quatorze jours à compter du jour où le mandant a reçu ces informations.

Le mandant informe le mandataire de sa décision de rétractation en lui adressant, avant l'expiration du délai de rétractation, le formulaire de rétractation ci-joint en annexe ou toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter.

La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation pèse sur le mandant.

Si le mandant souhaite que l'exécution du présent mandat commence avant la fin du délai de rétractation, le mandataire doit recueillir sa demande expresse sur papier ou sur support durable. Dans ce cas et à condition que le mandant ait préalablement et expressément renoncé à son droit de rétractation, ce droit ne pourra pas être exercé si le mandat est pleinement exécuté avant la fin du délai de rétractation.

En toute hypothèse, le mandataire ne pourra recevoir aucun paiement ou aucune contrepartie, sous quelque forme que ce soit, de la part du mandant avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la signature des présentes.

Dûment informé de l'existence du droit de rétractation dont il bénéficie et des modalités de son exercice, le MANDANT déclare souhaiter que l'exécution du contrat débute dès sa conclusion, sans attendre l'issue du délai de rétractation de quatorze jours. Il en fait ici la demande expresse au MANDATAIRE.

Le MANDANT reconnaît également avoir été informé qu'aux termes de l'article L. 221-25, alinéa 2 du même code, il ne pourra plus exercer son droit de rétractation une fois que le MANDATAIRE aura pleinement exécuté sa prestation de services avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur.

Fait à CHANGÉ et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.