AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1392025-DE
Reçu le 18/11/2025

CONVENTION CADRE IMMOBILIER

LE MANDANT :

REPRÉSENTÉ PAR :

LE MANDATAIRE :

AGORASTORE

REPRÉSENTÉ PAR OLIVIER DE LA CHAISE

DONNANT POUVOIR DE SIGNATURE À SERVAN NDJANTCHA, DIRECTEUR D'AGORASTORE IMMOBILIER

20 RUE VOLTAIRE, 93100 MONTREUIL

RCS BOBIGNY 491023073

N° CARTE T : CPI93012022000000024

ARTICLE 1 – OBJET

LA SOLUTION AGORASTORE EST UN OUTIL DE MISE EN CONCURRENCE EN LIGNE PAR COURTAGE D'ENCHÈRES. SON OBJECTIF EST DE METTRE EN RELATION DES VENDEURS ET DES ACQUÉREURS. LA SOLUTION AGORASTORE SE DÉCOMPOSE EN 2 PARTIES :

- LES DIFFÉRENTS SERVICES DE CONSEIL QUI SONT PROPOSÉS AUX VENDEURS : ESTIMATION ET STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION, COMMUNICATION, GESTION DES ACQUÉREURS ET VÉRIFICATION DES DOSSIERS, ACCÈS AU RÉSEAU QUALIFIÉ ET À NOTRE BASE DE DONNÉES, BILAN DES CESSIONS ET SUIVI ADMINISTRATIF DES VENTES.

- LA PLATEFORME AGORASTORE, QUI REPREND LA TOTALITÉ DES PRODUITS EN VENTE VIA AGORASTORE DONT CEUX DU VENDEUR, AINSI QU'UN ESPACE ADMINISTRATEUR

LE MANDANT SOUHAITE UTILISER LA SOLUTION AGORASTORE AFIN DE PROPOSER A LA VENTE PAR UNE MISE EN CONCURRENCE SON OU SES BIENS IMMOBILIERS DANS LES CONDITIONS CI-DESSOUS INDIQUÉES.

ARTICLE 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1. DÉSIGNATION DES BIENS ET VALIDATION DU MANDAT

LA DÉSIGNATION DES BIENS ET LA VALIDATION DU MANDAT PAR LE MANDANT S'EFFECTUERA PAR VOIE ÉLECTRONIQUE, OU PAR TOUT AUTRE MOYEN CONVENU ENTRE LES PARTIES.

L'ACTION PAR LAQUELLE LE MANDANT MET SON BIEN EN VENTE VAUT MANDAT EXCLUSIF DE VENTE AU SENS DE L'ARTICLE 2.7 DE LA PRÉSENTE CONVENTION CADRE.

2.2. PRIX DES BIENS

LE PRIX DE VENTE DU OU DES BIENS DÉPENDRA DU RÉSULTAT DE LA MISE EN CONCURRENCE EN LIGNE. TOUTEFOIS, LA VENTE NE POURRA AVOIR LIEU MOYENNANT UN PRIX INFÉRIEUR AU PRIX DE DÉPART DE LA MISE EN CONCURRENCE CONVENU AVEC LE MANDANT HORS DROITS DE MUTATION ET HORS RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE, SAUF ACCORD ULTÉRIEUR DU MANDANT.

AU COURS DE LA DURÉE DU MANDAT EXCLUSIF, POUR CHAQUE BIEN, LE MANDANT N'EST PAS AUTORISÉ À MODIFIER LES CONDITIONS DU MANDAT INITIALEMENT CONVENU. EN CONSÉQUENCE, TOUTE MODIFICATION SOUHAITÉE PAR LE MANDANT DEVRA FAIRE L'OBJET DE L'ACCORD EXPRÈS D'AGORASTORE. DANS CETTE HYPOTHÈSE, UN NOUVEAU MANDAT AUX NOUVELLES CONDITIONS DEVRA ÊTRE CONCLU.

2.3. OBLIGATIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE

LE MANDANT AUTORISE AGORASTORE À PRÉSENTER LE BIEN À LA VENTE ET À DÉLÉGUER CERTAINES MISSIONS À TOUT PRESTATAIRE DE SON CHOIX POUR LES ACTIONS SUPPORT DE LA COMMERCIALISATION.

LE MANDATAIRE DEVRA ENTREPRENDRE, D'UNE FAÇON GÉNÉRALE, TOUTES LES DÉMARCHES NÉCESSAIRES POUR MENER À BIEN LA MISSION QUI LUI EST CONFIÉE. EN PARTICULIER, LE MANDATAIRE S'ENGAGE AUPRÈS DU MANDANT À RÉALISER LES DÉMARCHES SUIVANTES :

- FOURNITURE DE LA LISTE DES DOCUMENTS NÉCESSAIRES À LA VENTE DU BIEN IMMOBILIER PAR AGORASTORE
- MISE EN LIGNE DU BIEN SUR LA BASE DES INFORMATIONS DONNÉES PAR LE VENDEUR
- PARUTION SUR LE SITE www.agorastore.fr ET SUR LE SITE MOBILE
- PARUTION SUR PLUSIEURS SUPPORTS PUBLICITAIRES SPÉCIALISÉS DANS L'IMMOBILIER

AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1392025-DE
Reçu le 18/11/2025

2.4. Obligations du Mandant

Le Mandant devra :

- assurer les visites lui-même, dont les créneaux seront organisés par le Mandataire ; sauf accord exprès contraire
- fournir toutes pièces justificatives de son droit de céder le bien immobilier objet du présent mandat ou tout autre élément nécessaire à la mise en vente du bien immobilier par Agorastore ;
- signaler immédiatement toutes modifications juridiques ou matérielles pouvant modifier les conditions de la cession ;
- ratifier toute cession présentée par le Mandataire aux prix, charges et conditions déterminés avec le Mandant ;

Si le Mandant souhaite que la vente du bien immobilier soit encadrée par des conditions spécifiques (typologies d'acheteurs souhaités, projet particulier dans lequel le bien doit s'insérer, etc.), le Mandant s'engage à en informer le Mandataire en amont du lancement de l'expertise afin que la valorisation et la stratégie en tiennent compte. Dans ce cas, les conditions spécifiques figureront dans l'annonce de chaque bien.

En tout état de cause, le Mandant sera tenu de respecter les termes du mandat et de procéder à la vente si l'enchérisseur respecte l'ensemble des conditions figurant dans l'annonce du bien considéré.

2.5. Procédure de mise en vente des biens immobiliers

Dès lors que le Mandant valide le mandat, par validation du prix de départ de la mise en concurrence (de manière électronique ou par tout autre moyen convenu entre les parties), l'annonce du bien sera publiée par Agorastore pour une période de trois mois maximum.

A la fin de la période de vente, le Mandant choisira librement l'enchérisseur à qui il souhaite vendre, sans avoir l'obligation de choisir la meilleure offre financière.

L'Enchérisseur sélectionné par le mandant recevra un mail d'acceptation de son offre envoyé par le mandataire. Son offre est soumise à la validation officielle qui n'interviendra qu'après délibération du mandant, si besoin. L'acquisition définitive n'interviendra qu'au moment de la signature d'un acte de vente notarié.

Le Mandant s'engage à ne pas retarder excessivement la vente et en particulier, le Mandant s'engage à ce que la validation éventuelle de la vente par un organe délibérant intervienne dans un délai maximum de 2 mois à compter de la clôture de la période d'enchères.

2.6. Durée de la convention cadre

La présente convention court à compter de la date de signature pour une durée d'un an, et se renouvellera ensuite par tacite reconduction, pour une durée maximale de 4 ans.

2.7. Durée et exclusivité du mandat

Le bien commercialisé par le mandataire, sous réserve du respect des dispositions du présent contrat, fait l'objet d'un mandat exclusif d'une durée de trois mois, de façon à ce qu'Agorastore assure la publicité de la vente et son organisation.

Le délai de trois mois débute après validation du prix de départ net vendeur par le vendeur et après complétude de la documentation obligatoire pour la commercialisation du bien objet du Mandat.

En conséquence, le Mandant s'interdit :

- de négocier directement ou indirectement la vente des biens avec tout acquéreur qui ne lui aurait pas été présenté par le Mandataire et s'engage à diriger sur celui-ci toutes les demandes qui lui seraient adressées personnellement ;
- après l'expiration du mandat exclusif, de vendre sans son concours à un acquéreur qui lui aurait été présenté par le Mandataire ou dont il aurait eu connaissance au cours de la durée du mandat exclusif.

Ce mandat exclusif pourra être renouvelé à première demande par courrier ou voie électronique, à l'expiration de la période initiale.

AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1392025-DE
Reçu le 18/11/2025

Il est convenu que le non-renouvellement d'un mandat exclusif n'aura aucune incidence sur les autres mandats exclusifs éventuellement en cours ou sur la validité du présent contrat cadre.

Etant donnée la nature des actions de communication et de démarchage menées par Agorastore durant la durée du mandat, toute personne ayant pris contact avec le Mandant ou Agorastore pour le bien mis en vente sera considéré comme présentée par Agorastore et entrera dans le cadre du droit de suite d'Agorastore.

Toute difficulté relative à l'application de la présente convention sera soumise, à défaut d'accord amiable, à l'arbitrage du tribunal compétent.

ARTICLE 3 – REMUNERATION DU MANDATAIRE

3.1. Facturation Expertise

Lorsqu'un dossier de bien immobilier est confié à Agorastore pour expertise, l'expertise est facturée au Propriétaire sans devis préalable selon la classification ci-dessous. Si le bien est mis en vente dans les trois mois à compter de la présentation de l'expertise par Agorastore, l'expertise est offerte au Mandant.

- Expertise d'un bien classique : 2 500 euros HT.
  Bien classique : bien à destination unique : habitation, local commercial, bureaux, ne nécessitant pas de transformation (division, travaux) avant cession ainsi que les terrains pour habitation individuelle.

- Expertise d'un bien spécifique : 6 000 euros HT.
  Bien spécifique : Immeuble ou terrain de grande surface nécessitant un aménagement structurant.

Pour certains dossiers d'expertise nécessitant une charge de travail plus importante, un devis préalable pourra être réalisé par Agorastore.

3.2. Rémunération sur les ventes

3.2.1. Solution ACCOMPAGNEMENT

Liste détaillée des prestations effectuées par Agorastore dans le cadre de cette offre :

Expertise

- Analyse, valorisation et estimation du potentiel
- Elaboration et présentation de la stratégie de commercialisation

Commercialisation

- Rassemblement et vérification des pièces justificatives (data-room)
- Rédaction de l'annonce
- Diffusion de l'annonce sur Agorastore et multidiffusion
- Prospection active et ciblée d'acquéreurs potentiels
- Organisation des visites
- Dépôt et sélection des dossiers
- Moteur d'enchères et animations des enchères
- Présentation argumentée des offres

Suivi notarial

- Suivi des échanges avec le notaire
- Envoi du dossier aux notaires et relances
- Suivi, relances et organisation du compromis de vente
- Organisation de la signature de la vente

AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1392025-DE
Reçu le 18/11/2025

Les taux de commissions indiqués ci-dessous, a la charge de l'acquéreur, sont fixés sur le prix de départ et applicables au prix de vente final. Nous distinguons deux typologies de biens :

- Bien classique : bien à destination unique : habitation, local commercial, bureaux, ne nécessitant pas de transformation (division, travaux) avant cession ainsi que les terrains pour habitation individuelle.
- Bien spécifique : Immeuble ou terrain de grande surface nécessitant un aménagement structurant.

mise à prix net vendeur :	Commission HT appliquée sur le montant de vente net vendeur **BIEN CLASSIQUE**	Commission HT appliquée sur le montant de vente net vendeur **BIEN SPECIFIQUE**
Jusqu'à 100 000 euros	10 %	11 %
De 100 001 euros à 150 000 euros	9 %	10,5 %
De 150 001 à 400 000 euros	8%	9,5 %
De 400 001 à 700 000 euros	6 %	8 %
De 700 001 à 1 000 000 euros	4,5 %	6,5 %
1 000 001 euros et plus	3 %	5 %

La rémunération du Mandataire sera égale au pourcentage du prix de la cession évoqué ci-dessus sans que celle-ci puisse être inférieure à 9 000 euros, hors droits et taxes de toute nature au titre de la mission définie au présent mandat.
La rémunération du Mandataire deviendra exigible le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit conformément à l'article 73 du décret no 72-678 du 20 juillet 1972. La rémunération du Mandataire sera une condition de validité de l'acte de vente, et les frais de vente sont ventilés par le notaire lors de la signature de cet acte.

La TVA applicable sur la commission du mandataire est de 20%.

Le mandant s'engage à transmettre dès la signature de la présente convention ses informations Chorus (Siret, Code service, Numéro d'engagement).

3.2.2. Site boutique

Cette prestation optionnelle vous permet d'avoir une page développée et alimentée par Agorastore sur le site Agorastore dédiée à vos ventes que vous pouvez intégrer à votre propre site pour optimiser vos actions de valorisation du patrimoine.

Cette prestation est facturée 500 euros HT par an, dès la signature de la convention et à chaque date anniversaire de la signature.

☐ En cochant cette case, j'accepte cette prestation et le coût annuel.

3.3. Indemnités

Une indemnité compensatrice sera due par le Mandant, notamment en vertu des articles 1217 et 1231-5 du Code civil, dans le cas où :

- le Mandant refuserait de ratifier une cession présentée par le Mandataire aux prix, charges et conditions du mandat
- la cession serait réalisée, après expiration du mandat, avec une personne présentée par le Mandataire ;
- le Mandant réaliserait la cession avec un acquéreur non présenté par le Mandataire pendant la durée du mandat

AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1392025-DE
Reçu le 18/11/2025

Il en serait de même dans tous les cas où, le Mandataire ayant mené à bien sa mission, la cession ne serait pas réalisée du fait et par la faute du Mandant.

Le montant de cette indemnité correspond au montant de la commission due à Agorastore sur la base de la meilleure enchère.

Lorsqu'un bien est retiré de la vente en cours de commercialisation, l'indemnité due à Agorastore sera égale à la commission définie sur le prix de départ.

3.4. Prestations annexes

Des prestations complémentaires peuvent être effectuées par Agorastore à la demande du Mandant. Elles font l'objet de devis indépendants. La TVA applicable sur l'ensemble des prestations est de 20%.

Prestations assurées par Agorastore :

- Photographies..... ~~500 € HT~~ => OFFERT (pour les mises en vente)
- Inventaire des actifs cessibles ..... sur devis
- Expertise sans vente .....sur devis
- Autre Mission d'expertise sur demande ..... sur devis

BANQUE	IBAN	CODE BIC	RIB
BNP PARISBAS PARIS AV G ARMEE	FR76 3000 5025 8600 0104 0252 896	BNPAFRPPXXX	Banque : 30004 Guichet : 02586 Compte : 00010402528 Clé : 96

Fait à :

Le :

Le Mandant, représenté par :

(Cachet et signature du Mandant)

Fait à : Montreuil

Le :

Agorastore :

(Cachet et signature du Mandataire)