

AGENCE IMMO LCD

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

TRANSACTION IMMOBILIÈRE

Version mise à jour - septembre 2026

1. Identification et statut professionnel

Les présentes conditions générales de vente (ci-après les « CGV ») sont proposées par la société AGENCE IMMO LCD, SARL à associé unique au capital de 1 000 euros, immatriculée au RCS de Brive sous le numéro 933 402 000, SIRET 933 402 000 00022, TVA intracommunautaire FR21 933402000, dont le siège social est situé 29 avenue Thiers, 19100 Brive-la-Gaillarde, représentée par sa gérante, Madame Peggy MONVOISIN, nom d'usage DE CARVALHO.

L'Agence est titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 1901 2024 000 000 006, délivrée le 29 novembre 2024 par la CCI de la Corrèze et valable jusqu'au 28 novembre 2027.

Responsabilité civile professionnelle : Allianz IARD, contrat n° 41319158, par l'intermédiaire de Verspieren.

L'Agence ne reçoit ni ne détient directement ou indirectement aucun fonds, effet ou valeur pour le compte de ses clients dans le cadre de son activité de transaction. Les éventuels dépôts ou séquestres sont versés au professionnel habilité désigné dans l'acte, notamment le notaire.

2. Objet, champ d'application et documents contractuels

Les CGV encadrent les prestations de transaction immobilière réalisées par l'Agence au profit de mandants particuliers ou professionnels, notamment personnes physiques, indivisions, SCI et sociétés. Elles s'appliquent conjointement au mandat écrit, à ses conditions particulières, au barème d'honoraires en vigueur, aux devis distincts et, le cas échéant, aux documents du partenaire Dr House Immo.

Le mandat signé détermine l'étendue exacte de la mission, sa durée, sa nature et, le cas échéant, ses modalités d'exclusivité, la rémunération, la partie qui en a la charge et les conditions de résiliation. En cas de contradiction, les conditions particulières du mandat prévalent sur les présentes CGV, sans pouvoir écarter une disposition légale impérative.

Les CGV applicables sont celles remises au client avant la signature et identifiées par leur date ou numéro de version. Leur présence sur le site internet complète cette remise mais ne s'y substitue pas.

3. Partenariat avec Nord-Sud Immo — Dr House Immo

Pour les opérations de transaction, l'Agence intervient en partenariat avec la SAS NORD-SUD IMMO, exploitant la marque Dr House Immo, RCS 789 995 107, siège social Immeuble Le Mirabeau, 3 entrée AB, 3 avenue des Belges, 13100 Aix-en-Provence, dans le cadre d'une convention de délégation inter-agences.

Les mandats de transaction sont établis au moyen des outils et modèles contractuels standardisés mis à disposition par Dr House Immo. Les présentes CGV complètent ces mandats pour les prestations accomplies par l'Agence ; elles ne modifient ni les pouvoirs ni les obligations définis dans le mandat signé.

La facturation, le versement et la répartition des honoraires sont effectués conformément au mandat, à l'acte constatant l'engagement des parties et, le cas échéant, à la convention de délégation inter-agences applicable. Ces modalités internes ne modifient ni le montant des honoraires convenu avec le client, ni la partie qui en a la charge.

4. Biens, opérations et secteur géographique

L'Agence intervient principalement en Corrèze, dans le Lot et en Dordogne, tout en se réservant la possibilité d'accepter une mission dans tout autre secteur, directement ou avec un partenaire habilité.

Sous réserve de disposer du mandat, des compétences, documents, autorisations et procédures appropriés, les prestations peuvent concerner notamment :

- maisons, appartements, immeubles, terrains, locaux professionnels ou commerciaux et fonds de commerce ;
- biens en copropriété, occupés, loués, atypiques, chalets ou habitations légères de loisirs ;
- mandats de vente selon la nature et les modalités d'exclusivité définies au contrat ;
- mandats de recherche simples ou exclusifs ;
- opérations en VEFA ou en viager, uniquement au moyen de documents, tarifs et procédures spécifiques préalablement validés.

L'Agence reste libre de refuser une mission excédant son champ de compétence, ses moyens, ses habilitations ou présentant un risque juridique, financier, matériel ou déontologique particulier.

5. Formation du mandat et signature

Aucune mission de négociation ou d'entremise ne débute sans mandat écrit, numéroté et inscrit au registre des mandats. La signature est réalisée en priorité électroniquement ; elle peut être manuscrite lorsque la signature électronique n'est pas possible.

Le mandant certifie avoir la capacité et les pouvoirs nécessaires pour engager tous les titulaires de droits sur le bien. En présence d'une indivision, d'une succession, d'une mesure de protection, d'un démembrement, d'une société, d'une procédure de divorce ou de toute autre situation particulière, il fournit les justificatifs et autorisations requis.

Lorsque le contrat est conclu à distance ou hors établissement avec un consommateur, l'Agence remet les informations précontractuelles et le formulaire de rétractation requis sur un support durable.

6. Prestations comprises et obligation de moyens

Dans les limites du mandat, la mission peut comprendre : avis de valeur, constitution du dossier, préparation et diffusion des annonces, photographies, sélection des contacts, organisation des visites, recueil et transmission des offres, négociation, suivi administratif et mise en relation avec les professionnels concourant à l'opération.

Les estimations et avis de valeur de l'Agence sont gratuits, y compris si aucun mandat n'est ensuite signé. Ils constituent une opinion commerciale établie à partir des éléments disponibles et ne sont ni une expertise immobilière, ni une garantie du prix ou du délai de vente.

L'Agence est tenue d'une obligation de moyens. Elle ne garantit ni la réalisation de la vente, ni l'obtention d'un financement par l'acquéreur, ni un nombre minimal de visites, ni un délai déterminé, sauf engagement exprès écrit.

7. Obligations d'information et de coopération du mandant

Le mandant fournit spontanément, loyalement et sans délai tout renseignement et document utile à la commercialisation et à la sécurité juridique de l'opération. Il signale notamment :

- son titre de propriété, son état civil, ses pouvoirs et toute situation d'indivision, succession, tutelle, curatelle, divorce, hypothèque ou saisie ;
- les travaux réalisés, autorisations d'urbanisme, factures, assurances, garanties, sinistres, infiltrations, fissures, incendies, réparations et travaux non autorisés ;

- les servitudes, limites, chemins, bornages, litiges, troubles de voisinage, occupations, baux, droits de préemption et procédures en cours ;
- les informations de copropriété, diagnostics, assainissement, raccordements, piscine, équipements et toutes anomalies connues ;
- tout défaut, risque ou circonstance susceptible d'influencer le consentement de l'acquéreur, la valeur du bien ou la faisabilité de la vente.

Le mandant met à jour ces informations pendant toute la mission. Il répond des conséquences des omissions, dissimulations, faux documents ou informations inexacts qui lui sont imputables. L'Agence conserve son propre devoir de vérification, de conseil et d'alerte dans les limites légales de sa mission.

En cas de document manquant, d'information contradictoire, de doute sérieux ou d'obstacle aux visites, l'Agence peut suspendre la publicité, les visites ou l'exécution de la mission jusqu'à régularisation, après en avoir informé le mandant.

8. Présentation, entretien et sécurité du bien

Pendant toute la durée du mandat, le mandant maintient le bien assuré, sécurisé, suffisamment entretenu, propre, rangé et raisonnablement accessible aux horaires convenus. Il prend les mesures nécessaires pour permettre des visites dans des conditions dignes et sûres.

Avant toute visite, il range ou sécurise les bijoux, espèces, armes, médicaments, documents personnels et objets de valeur. Il signale les animaux, alarmes, caméras, dispositifs de surveillance, piscines non sécurisées, planchers fragiles, installations défectueuses, travaux en cours et tout autre danger.

L'Agence n'est pas dépositaire des biens meubles présents dans les lieux et ne répond pas d'un vol ou dommage du seul fait qu'une visite a eu lieu. Sa responsabilité demeure engagée en cas de faute qui lui est imputable, appréciée selon le droit commun.

9. Clés, codes d'accès et boîte à clés

Toute remise de clé, télécommande ou code d'accès donne lieu à un inventaire signé précisant le nombre d'exemplaires, les modalités d'utilisation et de restitution. Avec l'accord du mandant, l'Agence peut utiliser une boîte à clés sécurisée et communiquer les accès strictement nécessaires à ses collaborateurs, agents commerciaux, agences partenaires ou prestataires autorisés.

Les intervenants doivent préserver la confidentialité des accès et ne pas effectuer de reproduction non autorisée. Le mandant informe immédiatement l'Agence de toute modification ou révocation d'un code.

En cas de perte imputable à l'Agence, celle-ci prend en charge le coût raisonnable de reproduction de la clé perdue. Le remplacement complet d'une serrure reste à la charge du propriétaire, sauf s'il est rendu strictement nécessaire par une faute prouvée de l'Agence et par un risque réel et objectivement établi pour la sécurité du bien.

10. Visites, acquéreurs et bons de visite

Les visites sont organisées avec l'accord du mandant et, dans la mesure du possible, hors sa présence afin de favoriser la découverte du bien. Elles peuvent être réalisées par l'Agence ou un intervenant habilité dans le cadre d'une délégation ou coopération inter-agences.

Tout visiteur signe systématiquement, électroniquement ou manuellement, un bon de visite. Ce document établit la présentation du bien par l'Agence ; il ne constitue ni un mandat, ni une offre d'achat, ni, à lui seul, une obligation pour le visiteur de payer des honoraires.

Selon la nature du bien et l'avancement du projet, l'Agence peut demander des informations proportionnées sur l'identité et la capacité financière de l'acquéreur : pièce d'identité, simulation ou attestation bancaire, apport, origine des fonds et coordonnées du courtier ou de la banque. L'absence d'une démarche bancaire préalable

n'entraîne pas automatiquement le refus d'une première visite, mais des justificatifs peuvent être exigés avant une contre-visite, la communication d'éléments confidentiels ou la présentation d'une offre renforcée.

11. Offres, négociation et avant-contrats

Toute offre écrite reçue est transmise au mandant, y compris lorsqu'elle est inférieure au prix demandé. Dans la mesure du possible, l'Agence invite l'acquéreur à joindre un justificatif de financement récent, sans que son absence autorise à retenir une offre destinée au vendeur.

Le mandant demeure libre d'accepter, refuser ou négocier une offre, dans les limites de ses engagements contractuels et légaux. L'Agence ne peut garantir la solvabilité définitive de l'acquéreur ni la décision d'un prêteur.

En pratique, les promesses, compromis et actes authentiques sont normalement préparés par le notaire. À titre exceptionnel, un avant-contrat peut être préparé ou signé à l'Agence, ou dans le cadre d'une délégation avec une autre agence, uniquement si le mandat, les habilitations, les compétences, les vérifications et les assurances nécessaires le permettent. L'acte authentique relève du notaire.

12. Honoraires de transaction

Le montant ou le mode de calcul des honoraires, leur débiteur et les conditions de leur exigibilité sont fixés par le mandat et repris dans l'engagement des parties. Les tarifs affichés au barème constituent des montants maximaux, exprimés TTC pour les consommateurs, susceptibles d'être négociés à la baisse dans le respect de la réglementation et de la politique commerciale applicable.

Aucun honoraire, frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise lié à l'opération ne peut être exigé ou accepté avant que l'opération ait été effectivement conclue et constatée dans un écrit contenant l'engagement des parties, conformément à la loi du 2 janvier 1970. Le paiement intervient selon les stipulations de l'acte et le circuit de facturation applicable.

Les opérations soumises à des conditions particulières, notamment la VEFA, le viager, les locaux commerciaux et les fonds de commerce, ne sont acceptées qu'au moyen de documents, de procédures et d'un barème adaptés à l'opération concernée.

13. Prestations complémentaires et prestataires extérieurs

Des prestations complémentaires peuvent être proposées sur devis : photographie spécialisée, ménage, home staging, plans 2D ou 3D, visite virtuelle ou autre prestation technique. Selon le devis, le client peut contracter directement avec le prestataire ou confier à l'Agence la recherche, la coordination et, lorsque cela est juridiquement permis, la refacturation de la prestation et du temps consacré.

Pour une prestation autonome licitement facturable, le devis précise son prix, l'acompte éventuel, l'échéance du solde, les conditions d'annulation et les frais déjà engagés. En cas d'annulation imputable au client, l'acompte demeure acquis et les frais supplémentaires engagés peuvent être facturés, sous réserve du droit légal de rétractation, d'une inexécution imputable à l'Agence ou de toute disposition impérative contraire. Les paiements par carte sont traités au moyen de la solution sécurisée Stripe.

14. Photographies, diffusion, intelligence artificielle et droits d'utilisation

Dans les limites du mandat et des autorisations signées, le mandant autorise les prises de vues et leur diffusion sur les supports utiles à la commercialisation : site, vitrines, portails, réseaux sociaux, supports imprimés et réseaux de partenaires. Il signale tout élément portant atteinte à la vie privée ou aux droits d'un tiers.

Des retouches légères ou outils assistés par intelligence artificielle peuvent être employés. Toute modification substantielle, projection, ameublement virtuel ou simulation est identifiée comme telle et présentée comme non

contractuelle. Ces traitements ne doivent ni masquer un défaut, ni altérer trompeusement les caractéristiques essentielles du bien. Les originaux sont conservés pendant la durée utile à la mission et à la preuve de la présentation réelle.

Après la vente, une communication « Vendu par Agence Immo LCD » utilisant une ou deux photographies peut être créée dans les douze mois suivant la vente, uniquement avec l'autorisation distincte du propriétaire, sans adresse précise ni occupant identifiable. L'affichage physique en vitrine est limité à douze mois. Une publication sociale peut rester dans l'historique du compte, sous réserve d'une demande de suppression et des possibilités techniques de la plateforme.

Le paiement d'un fichier ne transfère pas automatiquement les droits d'auteur. Pour les livrables payés intégralement, le devis détermine les droits d'utilisation ou la cession consentie au client, dans la limite des droits obtenus du créateur ou prestataire, notamment quant à l'étendue, la destination, le territoire et la durée. Avant paiement intégral, le client ne peut reproduire, diffuser ou transmettre les livrables à un tiers sans autorisation écrite.

15. Rétractation et commencement d'exécution

Le consommateur qui conclut un mandat à distance ou hors établissement dispose en principe d'un délai de quatorze jours pour se rétracter, dans les conditions et au moyen du formulaire remis avec le mandat. Ce droit propre au mandat de service est distinct du délai de rétractation dont peut bénéficier l'acquéreur après notification d'un avant-contrat immobilier.

Si le consommateur souhaite que la commercialisation commence avant l'expiration du délai de quatorze jours, l'Agence recueille sa demande expresse sur un support durable. En cas de rétractation après le commencement d'exécution demandé, le consommateur peut être redevable du montant proportionné aux services effectivement fournis, lorsque la loi le permet. La perte du droit de rétractation ne peut intervenir qu'après exécution complète du service et consentement exprès accompagné de la reconnaissance de cette perte, dans les conditions légales.

Les modalités de résiliation, d'irrévocabilité et de reconduction du mandat sont celles du mandat signé. Toute demande est adressée selon les formes et délais qu'il prévoit.

16. Suspension, refus et interruption de mission

L'Agence peut refuser, suspendre ou interrompre, dans le respect du mandat et de la loi, toute demande ou action illégale, discriminatoire, dangereuse, trompeuse, contraire aux règles professionnelles ou susceptible d'engager sa responsabilité. Elle peut notamment retirer une annonce inexacte, différer une visite dangereuse ou attendre la remise d'un diagnostic ou justificatif indispensable.

Cette mesure est notifiée au mandant et proportionnée au risque constaté. Elle ne prive pas les parties des droits de résiliation ou de recours prévus par le mandat et la loi.

17. Responsabilité

L'Agence répond des fautes commises dans l'exécution de sa mission. Elle ne peut toutefois être tenue pour responsable des conséquences provenant exclusivement d'informations dissimulées ou erronées du mandant, du refus de financement d'un acquéreur, de la décision d'un notaire ou d'une autorité, d'une défaillance d'un prestataire indépendant ou d'un événement extérieur qu'elle ne pouvait raisonnablement prévenir, sous réserve de son devoir de vigilance et de conseil.

Aucune clause des présentes ne limite la responsabilité de l'Agence en cas de dol, faute lourde, dommage corporel, manquement à une obligation essentielle ou dans toute hypothèse où la loi interdit une limitation.

18. Données personnelles et échanges nécessaires

L'Agence traite les données nécessaires à la gestion des contacts, mandats, visites, offres, transactions, obligations comptables, fiscales, de lutte contre le blanchiment et de défense de ses droits. Les informations peuvent être transmises, dans la stricte mesure nécessaire, à Nord-Sud Immo/Dr House Immo, aux notaires, diagnostiqueurs, acquéreurs intéressés, courtiers, établissements financiers, agences partenaires, prestataires techniques, assureurs, conseils et autorités habilitées.

Les personnes disposent, selon les conditions légales, de droits d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition et de portabilité. Toute demande peut être adressée à contact@agenceimmolcd.com. Une réclamation peut également être introduite auprès de la CNIL.

Après la fin du projet, les dossiers sont archivés pendant les durées nécessaires au respect des obligations légales et à la preuve des droits. L'Agence peut adresser une demande ponctuelle d'avis Google ; elle n'utilise pas les coordonnées pour une prospection ultérieure sans base légale ou consentement approprié.

19. Réclamations et médiation de la consommation

Toute réclamation doit être adressée préalablement par écrit à : Agence Immo LCD, 29 avenue Thiers, 19100 Brive-la-Gaillarde, ou contact@agenceimmolcd.com. L'Agence s'efforce d'y répondre dans un délai indicatif de trente jours.

Après une réclamation écrite préalable restée sans solution satisfaisante, le consommateur peut, dans les conditions prévues par le Code de la consommation, saisir gratuitement le médiateur de la consommation dont relève l'Agence : Médiation - Vivons mieux ensemble, 2 impasse de Beauregard, 54000 Nancy, téléphone 06 61 18 50 97, courriel mediation@vivons-mieux-ensemble.fr, site internet <https://www.mediation-vivons-mieux-ensemble.fr>.

20. Droit applicable, règlement des différends et divisibilité

Les CGV et les contrats auxquels elles se rapportent sont soumis au droit français. À défaut d'accord amiable ou de médiation, le litige relève des juridictions territorialement compétentes selon les règles légales. Aucune clause ne prive le consommateur des règles protectrices de compétence dont il bénéficie.

Si une stipulation est déclarée nulle ou inapplicable, les autres stipulations demeurent en vigueur. Le fait pour l'Agence de ne pas se prévaloir ponctuellement d'une clause ne vaut pas renonciation à l'invoquer ultérieurement.

21. Communication et acceptation des CGV

Les CGV sont consultables sur www.agenceimmolcd.com et peuvent être remises en main propre ou adressées sur un support durable. Avant la signature du mandat, le client reconnaît avoir reçu la version identifiée des CGV, avoir pu en prendre connaissance et les accepter.