



Exclusive Right of Sale Listing Agreement

Cette traduction est destinée à des fins de lecture uniquement et ne peut être utilisée à d'autres fins.

CONTRAT DE DROIT EXCLUSIF DE VENTE D'INSCRIPTION

Ce droit exclusif de vente d'inscription ("Contrat") est entre

_____ (Le Vendeur)

Et _____ (Le Courtier)

1. L'autorité de vendre la propriété: Le vendeur accorde au courtier le DROIT EXCLUSIF DE VENTE sur les biens immobiliers et mobiliers (collectivement dénommés "Propriété") décrits ci-dessous, au prix et conditions également décrits ci-dessous, à partir du _____ et se terminant à 23 h 59 le _____ (« Date de cessation d'engagement »). À compter de la pleine exécution d'un contrat de vente et d'achat de la Propriété, tous les droits et obligations du présent Contrat prolonge automatiquement jusqu'à la date de clôture effective du contrat de vente. Le Vendeur et le Courtier reconnaissent que le présent Contrat ne garantit pas une vente. Cette Propriété sera offerte à toute personne sans égard à la race, la couleur, la religion, le sexe, le handicap, le statut familial, l'origine nationale ou tout autre facteur protégé par le fédéral, l'État ou le local loi. Le Vendeur certifie et déclare qu'il/elle est légalement autorisé à transmettre la propriété et toutes les améliorations.

2. Description de la Propriété:

(A) **L'adresse:** _____

Description Légal: _____
_____ Voir Attaché _____

(B) **Biens personnels, y compris les appareils :** _____

_____ Voir Attaché _____

(C) Occupation:

La propriété ___est ___n'est pas actuellement occupée par un locataire. Si occupée, le bail expire le _____.

3. Prix et Termes:

La propriété est proposée à la vente selon les conditions suivantes ou selon d'autres conditions acceptables pour le vendeur :

(a) **Prix:** _____

(b) **Modalités de financement :** _ Comptant _ Conventionnel _ VA _ FHA _ Autre (précisez) _

Financement par le vendeur: Le vendeur détiendra une hypothèque de vente pour un

montant de \$ _____ avec les conditions _____. ____ Financement par le vendeur :
Le vendeur détiendra une hypothèque de prêt à l'achat d'un montant de \$ _____
avec les termes suivants : _____.

____ Assomption de l'hypothèque existante : L'acheteur peut assumer l'hypothèque existante
pour \$ _____ plus des frais d'assomption de \$ _____.

L'hypothèque est d'une durée de _____ années débutant le _____, avec un taux
d'intérêt ____ fixe ____ variable de ____% (décrire) _____.

Approbation du prêteur pour l'assomption _____ est requise, _____ n'est pas requise, _____
inconnue. **Avis au vendeur :** (1) Vous pouvez rester responsable d'une hypothèque assumée
pendant un certain nombre d'années après la vente de la propriété. Vérifiez auprès de votre
prêteur pour déterminer l'étendue de votre responsabilité. **Le vendeur** veillera à ce que tous
les paiements hypothécaires et les dépôts nécessaires soient à jour au moment de la clôture
et transférera le dépôt à l'acheteur lors de la clôture. (2) De nombreuses réglementations
affectent les transactions financées par **le vendeur**. Il dépasse le champ d'autorité d'un agent
immobilier de déterminer si les termes de votre accord de financement par **le vendeur** sont
conformes à toutes les lois applicables ou si vous devez être enregistré et/ou avoir une
licence en tant que prêteur avant d'offrir un financement par **le vendeur**. Il est conseillé de
consulter un professionnel juridique ou hypothécaire pour prendre cette décision.

(c) Frais du vendeur : Le vendeur paiera des remises hypothécaires ou d'autres frais de
clôture ne dépassant pas ____% du prix d'achat et tout autre frais que **le vendeur** accepte de
payer dans le cadre de la transaction.

4. Obligations du courtier : Le courtier s'engage à déployer des efforts diligents et continus
pour vendre la propriété conformément à cet accord jusqu'à ce qu'un contrat de vente soit
en cours pour la propriété.

5. Service de diffusion multiple : Placer la propriété dans un service de diffusion multiple
(le "MLS") est bénéfique pour le vendeur car la propriété sera exposée à un grand nombre
d'acheteurs potentiels. En tant que participant au MLS, le courtier est obligé d'inscrire la
propriété dans le MLS dans un délai d'un (1) jour ouvrable à compter de la commercialisation
de la propriété auprès du public (voir paragraphe 6(a)) ou selon les règles locales du MLS.
Cette inscription sera publiée en conséquence dans le MLS sauf indication contraire du
vendeur par écrit (voir paragraphe 6(b)(i)). Le vendeur autorise le courtier à rapporter au MLS
les informations d'inscription, le prix, les termes et les informations de financement sur toute
vente résultante à utiliser par les membres autorisés du conseil / association et les
participants et abonnés du MLS, sauf indication contraire du vendeur par écrit.

6. Autorité du courtier : Le vendeur autorise le courtier à :

(a) Commercialiser la propriété auprès du public (sauf limitation au paragraphe 6(b)(i) ci-
dessous) :

(i) La commercialisation auprès du public inclut, mais n'est pas limitée à, les flyers, les
panneaux dans la cour, le marketing numérique sur des sites Web publics, les affichages sur
le site Web du courtage (c'est-à-dire IDX ou VOW), les envois d'e-mails, le partage de listes
multi-courtages et les applications disponibles pour le grand public.

**(ii) La commercialisation auprès du public inclut également la commercialisation de la
propriété auprès des agents immobiliers en dehors du bureau du courtier.**

(iii) Placer des panneaux transactionnels appropriés sur la propriété, sauf si le paragraphe

6(b)(i) est coché ci-dessous.

(iv) Utiliser le nom **du vendeur** en lien avec la commercialisation ou la publicité de la propriété. ___ Afficher la propriété sur Internet, à l'exception de l'adresse postale.

(b) Ne pas commercialiser publiquement auprès du public / Opt-out du vendeur :

(i) ___ **Le vendeur** n'autorise pas **le courtier** à afficher la propriété sur le MLS.

(ii) **Le vendeur** comprend et reconnaît que s'il coche l'option 6(b)(i), un panneau À Vendre ne sera pas placé sur la propriété et

(iii) **Le vendeur** comprend et reconnaît que s'il coche l'option 6(b)(i), le courtier sera limité à la commercialisation de la propriété uniquement auprès des agents au sein du bureau du courtier.

_____ / _____ initiales du vendeur.

(c) Obtenir des informations concernant le(s) prêt(s) hypothécaire(s) actuel(s) sur la propriété.

(d) Fournir des informations objectives d'analyse comparative de marché aux acheteurs potentiels.

(e) (Cochez si applicable) ___ Utiliser un système de boîte à clés pour montrer et accéder à la propriété. Une boîte à clés ne garantit pas la sécurité de la propriété. Il est conseillé **au vendeur** de sécuriser ou de retirer les objets de valeur. **Le vendeur** convient que la boîte à clés est pour son propre bénéfice et décharge **le courtier**, les personnes travaillant avec le courtier et l'association locale des agents immobiliers de toute responsabilité en cas de dommages ou de pertes survenant. ___ Retirer les offres verbales. ___ Retirer toutes les offres une fois que **le vendeur** accepte un contrat de vente pour la propriété.

(f) Agir en tant qu'agent unique **du vendeur**.

(g) Sites Web de bureau virtuel : Certaines agences immobilières proposent des services immobiliers en ligne. Ces sites Web sont appelés "Virtual Office Websites" ("VOWs"). Une estimation automatisée de la valeur marchande ou des avis et commentaires sur une propriété peuvent être affichés en conjonction avec une propriété sur certains VOWs. Toute personne s'inscrivant sur un VOW peut accéder à de telles évaluations automatisées ou à des commentaires et avis sur toute propriété affichée sur un VOW. Sauf limitation ci-dessous, un VOW peut afficher des évaluations automatisées ou des commentaires et avis sur cette propriété.

___ **Le vendeur** n'autorise pas une estimation automatisée de la valeur marchande de l'annonce (ou un lien hypertexte vers une telle estimation) à être affichée immédiatement avec l'annonce de cette propriété.

___ **Le vendeur** n'autorise pas les tiers à écrire des commentaires ou avis sur l'annonce de la propriété (ou afficher un lien hypertexte vers de tels commentaires ou avis) immédiatement avec l'annonce de cette propriété.

7. Obligations du vendeur : En considération des obligations **du courtier, le vendeur** accepte de:

(a) Coopérer avec **le courtier** pour atteindre l'objectif de cet accord, y compris en dirigeant immédiatement vers **le courtier** toutes les demandes concernant le transfert de la propriété, que ce soit par achat ou tout autre moyen de transfert.

(b) Reconnaître que **le courtier** peut être soumis à des obligations supplémentaires du MLS et à des sanctions potentielles en cas de non-respect.

(c) Fournir **au courtier** les clés de la propriété et rendre la propriété disponible pour que le courtier puisse la montrer pendant des périodes raisonnables.

(d) Informer **le courtier** avant de louer, hypothéquer ou autrement grever la propriété.

(e) Indemniser **le courtier** et le dégager de toute responsabilité pour les pertes, dommages, coûts et dépenses de toute nature, y compris les honoraires d'avocat, et pour toute responsabilité envers toute personne, que **le courtier** encourt en raison de (1) la négligence, les représentations, les fausses représentations, les actions ou inactions du vendeur ; (2) l'utilisation d'une boîte à clés ; (3) l'existence de faits matériels non divulgués sur la propriété ; ou (4) une décision judiciaire ou d'arbitrage selon laquelle **un courtier** non rémunéré dans le cadre d'une transaction a droit à une rémunération **du courtier**. Cette clause survivra à l'exécution **du courtier** et au transfert de propriété.

(f) Effectuer tout acte raisonnablement nécessaire pour se conformer à FIRPTA (section 1445 du Code des impôts internes).

(g) Faire toutes les divulgations légalement requises, y compris tous les faits qui affectent matériellement la valeur de la propriété et qui ne sont pas facilement observables ou connus de l'acheteur. **Le vendeur** certifie et déclare ne pas connaître de tels faits matériels (violations des codes du bâtiment du gouvernement local, défauts non observables, etc.) autres que les suivants : _____

Le vendeur informera immédiatement **le courtier** de tout fait matériel survenant après la signature de cet accord.

(h) Consulter des professionnels appropriés pour obtenir des conseils juridiques, fiscaux, sur l'état de la propriété, environnementaux, sur les exigences de déclaration étrangère et autres conseils spécialisés.

8. Compensation : Le vendeur compensera **le courtier** comme spécifié ci-dessous pour avoir trouvé un acheteur prêt, disposé et capable d'acheter la propriété ou tout intérêt dans la propriété aux termes de cet accord ou à d'autres termes acceptables pour **le vendeur**. **Le vendeur** paiera **le courtier** comme suit (plus les taxes de vente applicables) :

(a) _____ % du prix d'achat total plus \$ _____ OU _____ \$, au plus tard à la date de clôture spécifiée dans le contrat de vente. Cependant, la clôture n'est pas une condition préalable à la rémunération **du courtier**.

(b) _____ % (\$ ou %) du montant payé pour une option, au moment où une option est créée. Si l'option est exercée, **le vendeur** paiera **au courtier** les frais mentionnés au paragraphe 8(a), moins le montant reçu par **le courtier** en vertu de ce sous-paragraphe.

(c) _____ % (\$ ou %) de la valeur locative brute en tant que frais de location, à la date à laquelle **le vendeur** conclut une location ou un accord de location, selon ce qui est antérieur. Ces frais ne sont pas dus si la propriété fait déjà l'objet d'un contrat accordant un droit exclusif de location.

(d) La rémunération **du courtier** est due dans les circonstances suivantes : (1) Si tout intérêt dans la propriété est transféré, que ce soit par vente, location, échange, action gouvernementale, faillite ou tout autre moyen de transfert, indépendamment du fait que l'acheteur soit garanti par **le vendeur, le courtier** ou toute autre personne. (2) Si **le vendeur** refuse ou omet de signer une offre au prix et aux conditions stipulés dans cet accord, fait défaut sur un contrat de vente exécuté, ou convient avec un acheteur d'annuler un contrat de vente exécuté. (3) Si, dans les _____ jours suivant la date de résiliation ("Période de Protection"), **le vendeur** transfère ou s'engage à transférer la propriété ou tout intérêt dans la propriété à des prospects avec qui **le vendeur, le courtier** ou tout agent immobilier a communiqué avant la date de résiliation. Cependant, aucun frais ne sera dû **au courtier** si la propriété est remise en vente après la date de résiliation et vendue par l'intermédiaire d'un autre courtier.

(e) Dépôts conservés : En contrepartie des services **du courtier**, ce dernier a droit à recevoir _____ % (50 % si la case est laissée vide) de tous les dépôts que **le vendeur** conserve en tant que dommages-intérêts forfaitaires pour le défaut de l'acheteur dans une transaction, dans la limite des frais du paragraphe 8(a).

9. Coopération avec et rémunération aux autres courtiers : Avis au vendeur : Le courtier de l'acheteur, même s'il est rémunéré par **le vendeur** ou **le courtier**, peut représenter les intérêts de l'acheteur. La politique du bureau **du courtier** est de coopérer avec tous les autres courtiers sauf lorsque cela n'est pas dans le meilleur intérêt **du vendeur** et d'offrir une rémunération de ____% du prix d'achat ou \$_____ à un seul agent pour l'acheteur ; ou ____ % du prix d'achat ou \$_____ à un courtier en transaction pour l'acheteur ; et/ou _____ % du prix d'achat ou \$ _____ à un courtier n'ayant aucune relation de courtage avec l'acheteur. (Si cette case est cochée, la propriété ne peut pas être placée dans le MLS.)

10. Relation de courtage :

AVIS D'AGENT UNIQUE

LA LOI DE LA FLORIDE EXIGE QUE LES TITULAIRES DE LICENCE IMMOBILIÈRE AGISSANT EN TANT QU'AGENTS UNIQUES DIVULGUENT À LEURS ACHETEURS ET VENDEURS LEURS OBLIGATIONS.

1. Agir de manière honnête et équitable ;
2. Loyauté ;
3. Confidentialité ;
4. Obéissance ;
5. Divulgence complète ;
6. Rendre compte de tous les fonds ;
7. Compétence, soin et diligence dans la transaction ;
8. Présenter toutes les offres et contre-offres en temps opportun, sauf si une partie a précédemment donné des instructions écrites contraires au mandataire ;

9. Divulguer tous les faits connus qui affectent matériellement la valeur d'un bien immobilier résidentiel et qui ne sont pas facilement observables.

Signature

Date

Signature

Date

11. Résiliation conditionnelle : À la demande **du vendeur, le courtier** peut accepter une résiliation conditionnelle de cet accord. Si **le courtier** accepte la résiliation conditionnelle, **le vendeur** doit signer un accord de retrait, rembourser **le courtier** pour tous les frais directs engagés dans la commercialisation de la propriété et payer des frais d'annulation de \$_____ plus les taxes applicables. **Le courtier** peut annuler la résiliation conditionnelle, et **le vendeur** devra payer les frais indiqués au paragraphe 8(a) moins les frais d'annulation si **le vendeur** transfère ou s'engage à transférer la propriété ou tout intérêt dans la propriété pendant la période allant de la date de résiliation conditionnelle à la date de résiliation et à la période de protection, le cas échéant.

12. Règlement des litiges : Cet accord sera interprété conformément à la loi de la Floride. Toutes les controverses, réclamations et autres questions entre les parties découlant de cet accord ou s'y rapportant ou en cas de rupture seront réglées en tentant d'abord la médiation conformément aux règles de l'American Arbitration Association ou tout autre médiateur convenu par les parties. Si un litige découle de cet accord, la partie ayant gain de cause aura droit au remboursement des frais d'avocat raisonnables et des coûts, sauf si les parties conviennent que les litiges seront réglés par arbitrage comme suit : **Arbitrage :** En initialisant dans l'espace prévu, **le vendeur** () (), **l'agent immobilier** (), et **le courtier** () conviennent que les litiges non résolus par la médiation seront réglés par un arbitrage neutre et contraignant dans le comté où se trouve la propriété conformément aux règles de l'American Arbitration Association ou tout autre arbitre convenu par les parties. Chaque partie à tout arbitrage (ou litige pour faire respecter la disposition d'arbitrage de cet accord ou une sentence arbitrale) paiera ses propres frais, coûts et dépenses, y compris les frais d'avocat, et partagera à parts égales les frais d'arbitrage et les frais administratifs de l'arbitrage.

13. Divers : Cet accord lie les héritiers, représentants personnels, administrateurs, successeurs et ayants droit **du vendeur et du courtier. Le courtier** peut céder cet accord à un autre bureau de courtage. Cet accord constitue l'accord intégral entre **le vendeur et le courtier**. Aucun accord ou représentation antérieur ou actuel ne liera **le vendeur ou le courtier** à moins d'être inclus dans cet accord. Les signatures électroniques sont acceptables et auront force exécutoire. Les signatures, initiales et modifications communiquées par télécopie seront considérées comme des originaux. Le terme "acheteur" tel qu'utilisé dans

cet accord inclut les acheteurs, locataires, échangeurs, optionnaires et autres catégories de transférants potentiels ou réels.

14. Termes supplémentaires : *Si aucun co-agent n'est impliqué, la commission pour le courtier sera de _____ %.*

Signature du vendeur : _____ Date : _____
Téléphone domicile : _____ Tél. Travail: _____ Fax: _____
Adresse : _____
Adresse e mail : _____
Signature du vendeur : _____ Date : _____

Signature du vendeur : _____ Date : _____
Téléphone domicile : _____ Tél. Travail: _____ Fax: _____
Adresse : _____
Adresse e mail : _____
Signature du vendeur : _____ Date : _____

Agent immobilier ou courtier autorisé : _____ Date : _____

Agence immobilière : Florida Realty Agency/Sophye Nolet Courtier Tél : (561) 569-1935
Adresse : 6750 N Andrews Avenue, Suite 200, Fort Lauderdale, FL 33309

Copie retournée au vendeur le _____ par __ email, __ fax, __ courrier ou __ en main propre.

Florida REALTORS® ne fait aucune déclaration quant à la validité légale ou à l'adéquation de toute disposition de ce formulaire dans une transaction spécifique. Ce formulaire standardisé ne doit pas être utilisé dans des transactions complexes ou avec des avenants ou ajouts étendus. Ce formulaire est disponible pour une utilisation par l'ensemble de l'industrie immobilière et n'a pas pour but d'identifier l'utilisateur en tant que REALTOR®. REALTOR® est une marque de membre collective enregistrée qui peut être utilisée uniquement par les titulaires de licence immobilière qui sont membres de la NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS® et qui adhèrent à son code d'éthique. Les lois sur le droit d'auteur des États-Unis (17 U.S. Code) interdisent la reproduction non autorisée de ce formulaire par quelque moyen que ce soit, y compris la télécopie ou les formulaires informatisés.