

COMÈTE

Chasseur immobilier — Paris

---

# Mandat de recherche immobilier

Le guide de l'acheteur : ce que vous devez exiger —  
et refuser — avant de signer avec un chasseur

Modèle commenté en 12 sections, conforme à la loi Hoguet,  
avec le guide de lecture clause par clause.

---

comete.immo — Édition juin 2026

*Document d'information. Ne constitue pas un conseil juridique.*

## Comment utiliser ce document

Le mandat de recherche est le contrat qui lie un acheteur à son chasseur immobilier. Encadré par la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et son décret d'application de 1972, il protège les deux parties — à condition d'être complet et équilibré. Ce document vous donne, en deux parties : **(1)** la trame des 12 sections que tout mandat conforme doit contenir, à utiliser comme grille de relecture face au contrat qu'on vous propose ; **(2)** le guide de lecture Comète — les clauses à exiger, et celles qui doivent vous faire refuser de signer.

Trois règles d'or avant d'entrer dans le détail :

### Les 3 règles d'or

1. Aucun versement avant la signature de l'acte authentique chez le notaire — jamais. L'article 6 de la loi Hoguet l'interdit (sanction : 2 ans d'emprisonnement, 30 000 € d'amende).
2. Seuls les biens effectivement présentés *et listés en annexe* peuvent ouvrir droit à honoraires.
3. Un mandat se lit en entier. Quinze minutes de lecture évitent des mois de litige.

*Avertissement : ce document est un support d'information générale, fourni à titre indicatif. Il ne constitue pas un conseil juridique et ne remplace pas la relecture de votre contrat par un professionnel du droit (notaire, avocat). Comète décline toute responsabilité quant à l'usage qui en serait fait hors de ce cadre.*

# Partie 1 — La trame : les 12 sections d'un mandat conforme

Utilisez cette trame comme grille de relecture : chaque section doit se retrouver, sous une forme ou une autre, dans le mandat qu'on vous propose.

## 1. Identification des parties

Le mandant (vous, l'acheteur) et le mandataire (le chasseur). Pour le mandataire, les mentions légales complètes sont obligatoires (décret de 1972) : leur absence rend le mandat irrégulier.

Mandant — Nom, prénom : .....

Adresse : .....

Mandataire — Société : .....

SIRET : .....

Carte professionnelle T n° : délivrée par la CCI de : .....

Garant financier : .....

Assurance RC pro (compagnie et n° de police) : .....

## 2. Objet du mandat

Mission de recherche d'un bien immobilier en vue d'une acquisition, pour le compte exclusif du mandant.

Mission confiée : recherche, sélection, visites, négociation, accompagnement jusqu'à l'acte authentique.

## 3. Description du bien recherché

Plus la description est précise, plus vous êtes protégé contre les présentations hors-cible.

Type de bien : Surface : de m<sup>2</sup> à m<sup>2</sup>.....

Nombre de pièces : Étage / ascenseur : .....

Exposition, extérieur, état (à rénover / refait / standing) : .....

## 4. Périmètre géographique

« Paris » ne suffit pas. Listez les arrondissements, voire les quartiers ou les rues. Un bien hors périmètre n'est pas un bien présenté au sens du mandat — donc pas d'honoraires dus.

Arrondissements ciblés : .....

Quartiers / micro-quartiers : .....

## 5. Budget d'acquisition

Indiqué frais d'agence inclus (FAI), avec une marge de tolérance haute négociée. Le budget peut évoluer en cours de mandat par avenant signé.

Budget maximum (FAI) : € — Marge de tolérance : + %.....

## 6. Durée et reconduction

Durée initiale courte (3 mois est l'usage parisien), reconduction expresse de préférence. Si reconduction tacite : l'avis Châtel (art. L215-1 Code de la consommation) doit vous être adressé 1 à 3 mois avant l'échéance.

Date de signature : Durée initiale : Mode de reconduction : .....

## 7. Caractère du mandat

Simple (vous restez libre de chercher seul ou via d'autres), exclusif (le chasseur est seul mandaté — révocable après 3 mois, art. 78 du décret de 1972), ou co-mandat. Le contrat doit le nommer explicitement.

Mandat : simple / exclusif / co-mandat.....

## 8. Honoraires

Montant ou pourcentage, base de calcul, et moment du paiement — qui doit être unique : à la signature de l'acte authentique chez le notaire. À Paris : 2 à 5 % du prix d'acquisition, plancher fréquent de 6 000 à 8 000 €.

Honoraires : % du prix d'acquisition / forfait de €.....

Exigibles uniquement à la signature de l'acte authentique.....

## 9. Clause de présentation directe (encadrée)

La clause la plus litigieuse. Formulation acceptable : honoraires dus uniquement si vous signez sur un bien présenté par le chasseur et listé en annexe, dans un délai post-mandat raisonnable (12 à 18 mois). Toute formulation couvrant « tout bien acquis pendant la durée du mandat » est à refuser.

Délai post-mandat retenu : mois.....

## 10. Résiliation et rétractation

Préavis de résiliation par LRAR (usage : 15 jours avant fin de période), zéro pénalité de sortie. Si le mandat est signé hors établissement (domicile, café, visioconférence) : délai de rétractation légal de 14 jours.

Modalités de résiliation : .....

Signature hors établissement : oui / non → rétractation 14 jours applicable.....

## 11. Annexe des biens présentés

Liste tenue à jour, datée et signée, de chaque bien proposé (adresse, prix demandé, date de présentation). C'est votre meilleure protection : seuls les biens listés ouvrent droit à honoraires.

Annexe jointe : oui / non — mise à jour à chaque présentation.....

## 12. Signatures

Signatures des deux parties précédées des mentions manuscrites obligatoires, en deux exemplaires originaux. Chaque partie conserve le sien.

Fait à , le — Le mandant : Le mandataire :

## Partie 2 — Le guide de lecture Comète

### Les clauses à exiger

- **Mentions légales complètes du mandataire.** Carte T, garant, RC pro : vérifiez la carte T auprès de la CCI ou via la fiche DGCCRF dédiée.
- **Description précise du bien et du périmètre.** Votre protection contre les présentations hors-cible qui pourraient engager votre commission.
- **Honoraires limpides.** Montant, base de calcul, paiement unique à l'acte authentique. Rien avant le notaire.
- **Durée courte et reconduction maîtrisée.** 3 mois renouvelables, avis Châtel si tacite, révocation possible après 3 mois sur l'exclusif.
- **Sortie sans pénalité.** Préavis LRAR de 15 jours, aucune indemnité forfaitaire, aucun frais de clôture.
- **Annexe vivante des biens présentés.** Datée, signée, mise à jour — la seule base valable pour réclamer des honoraires.

### Les clauses qui doivent vous faire reposer le stylo

- × **Tout versement avant l'acte authentique.** « Frais de dossier », « frais de prospection », « abonnement », « acompte » : interdit par l'article 6 de la loi Hoguet.
- × **Reconduction tacite sans avis Châtel.** Contraire à l'article L215-1 du Code de la consommation — vous risquez de ne plus pouvoir sortir du mandat.
- × **Présentation directe trop large.** Une commission due sur « tout bien acquis pendant le mandat », même trouvé seul : à refuser absolument.
- × **Périmètre flou.** « Paris », « région parisienne » : des biens hors-cible pourraient engager votre commission.
- × **Exclusivité déguisée dans un mandat dit simple.** Interdiction de mandater un autre chasseur ou pénalités en cas de signature parallèle : si c'est exclusif, le contrat doit le dire.
- × **Pénalités de sortie.** Indemnités de résiliation, frais administratifs de clôture : aucun mandat sérieux n'en prévoit.
- × **Absence du délai de rétractation de 14 jours.** Obligatoire dès que le mandat est signé hors établissement (domicile, café, visio).

#### Cas réel (anonymisé) : la reconduction tacite qui piège

Une primo-accédante du 11<sup>e</sup> arrondissement avait laissé son mandat de 3 mois « s'éteindre » sans réponse. Reconduit tacitement deux fois sans avis Châtel, assorti d'une clause de présentation directe couvrant tout bien acquis pendant le contrat, il a resurgi six mois plus tard : 7 % de commission réclamés sur un appartement trouvé seule, jamais présenté par le chasseur. L'absence d'avis Châtel et d'inscription du bien à l'annexe a rendu la demande infondée — mais il aura fallu trois mois et un avocat. Deux clauses lues au moment de signer auraient tout évité.

### Check-list express avant de signer

