



Mandat de gestion

Personne Morale



MANDAT DE GESTION IMMOBILIERE PERSONNE MORALE

Etabli conformément à la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et au décret n°72-678 du 20 juillet 1972

Préambule

Madame, Monsieur,

En signant le mandat ci-dessous, qui confie la gestion de votre bien à notre Agence Immobilière à Vocation Sociale, entreprise de l'économie sociale et solidaire bénéficiant du label national ESUS (Entreprise d'Utilité Sociale), vous rejoignez l'ensemble des propriétaires « solidaires » grâce auxquels se renforce peu à peu le parc social privé du département.

Je tiens à vous remercier de votre confiance, car la demande reste supérieure aux logements abordables actuellement disponibles.



Le Président - **Michel Mercadié**

Le mandataire est l'association Habiter en terre catalane, qui gère une Agence Immobilière à Vocation Sociale (**AIVS**®) adhérente à la Fapil (Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement). Cette dernière délivre annuellement le label «**AIVS**®».

Notre association à but non lucratif a pour objet la mobilisation de logements auprès de propriétaires privés pour les louer à des personnes en situation de précarité, rencontrant des difficultés à accéder à des logements décents, adaptés à leur composition familiale et à leur budget. A cet effet, elle réalise une prospection des logements, une gestion locative adaptée et un accompagnement social lié au logement.

L'association **Habiter en terre catalane** est agréée par l'État au titre de son activité « Intermédiation Locative et Gestion Locative Adaptée » et au titre de son activité « Ingénierie Sociale Financière et Technique » dans les Pyrénées Orientales et bénéficie à ce titre du soutien des pouvoirs publics pour la mise en œuvre de ses actions. Elle dispose de la carte d'agent immobilier délivrée par la CCI et répond à l'ensemble des obligations de la loi Hoguet incombant aux agents immobiliers.

Comme l'action de l'association **Habiter en terre catalane** s'inscrit dans le cadre des politiques publiques en faveur de la location solidaire, plusieurs dispositifs spécifiques peuvent, le cas échéant, compléter ou se différencier d'une gestion locative conventionnelle, notamment :

- Des avantages fiscaux sur vos revenus fonciers des biens conventionnés auprès de l'ANAH ainsi que des primes complémentaires ;
- Un cautionnement Visale spécifique à l'intermédiation locative couvrant l'ensemble des publics locataires.

Ces dispositifs sont liés à notre agrément « Intermédiation Locative et Gestion Locative Sociale » et à la délivrance annuelle du label **AIVS**® par la Fapil.

Attention : votre éligibilité à certains dispositifs n'est pas automatique, elle doit faire l'objet d'une étude préalable par l'association mandataire. Par ailleurs, cette dernière ne pourra être tenue pour responsable en cas de non-éligibilité. Enfin, ces dispositifs étant liés exclusivement aux activités de l'association, la rupture du mandat peut entraîner leur résiliation.

Inscription au Registre des mandats

N°

Nombre de lots :

Entre les soussignés :

Dont le siège social est situé à

Sci Familiale : Autre :

Représenté(e) par : Nom et prénom

Agissant en qualité de

Date et lieu de naissance le

A :

Nationalité

Domiciliation

Tél

Courriel

Désigné ci-après comme LE MANDANT, d'une part ;

ET

Habiter en terre catalane

25 avenue du général Guillaud, 66000 PERPIGNAN

Téléphone : 04 68 38 01 97 - E-mail : contact@habiterenterrecatalane.fr

N° SIRET : 403 386 428 00060 Code APE : 9499Z

Représentée par Catherine BOURGUIGNON ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière n°6601 2018 000 031 002, délivrée par la CCI le 15 juin 2021 et dont le renouvellement doit être réalisé le 14 juin 2024.

Garantie par La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions,

16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999, 92919 La Défense cedex, pour un montant de 500 000 €

Désigné ci-après comme LE MANDATAIRE, d'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit :

M / Mme (Nom du mandant), agissant en qualité de :

Propriétaire Usufruitier Propriétaire indivis des biens et droits immobiliers ci-après énoncés.

Donne pouvoir au mandataire de gérer et administrer le(s) bien(s) désignés ci-après tant activement que passivement.

Article 1 : Situation et désignation du bien

Adresse :

Nom de la résidence :

Référence Cadastre :

Régime juridique de l'immeuble : Mono propriété

Copropriété

N° bâtiment :

Escalier :

Etage :

N° du logement :

Porte :

Type :

Surface :

Cave n° :

Surface : ...

Parking ou box N° :

Destination des locaux :

Appartement

Maison

Garage

Date d'acquisition de l'immeuble ou des lots :/...../.....

Notaire ayant reçu le transfert de propriété :

..... (Nom et adresse)

Date du transfert : .../...../.....

Pour les lots en copropriété :

Nombre de lots :

Nombre de millième/tantième:

Les conditions initiales de location figurent en annexe au présent contrat.

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des obligations ou conditions particulières, notamment d'ordre règlementaire concernant les biens gérés (limitation à la fixation du loyer, plafonds de ressources, ...).

En outre, le mandant déclare que les biens objet du présent mandat ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Situation du bien au vu du dossier du diagnostic technique (DTT) :

- **Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), qui renseigne sur le degré d'isolation thermique du logement et sur les charges prévisionnelles de chauffage :**

- A été établi et en cours de validité
- N'a pas été établi ou périmé

- **L'Etat des Risques et Pollutions :**

- A été établi et en cours de validité
- N'a pas été établi.
- Non requis.

- **Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP), qui indique si les revêtements du logement contiennent ou non du plomb :**

- A été établi et en cours de validité
- N'a pas été établi ou périmé
- Non requis.

- **Le Diagnostic de conformité électrique :**

- A été établi et en cours de validité
- N'a pas été établi ou périmé
- Non requis.

- **Le Diagnostic de conformité gaz :**

- A été établi et en cours de validité
- N'a pas été établi ou périmé
- Non requis.

- **Le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP), qui indique si les matériaux ou produits de construction contiennent ou non de l'amiante :**

- A été établi et en cours de validité
- N'a pas été établi ou périmé
- Non requis.

- **(Le cas échéant) : Le Diagnostic de mesurage Loi Boutin :**

- A été établi et en cours de validité
- N'a pas été établi ou périmé
- Non requis.

- **(Le cas échéant) : Le Diagnostic Bruit**

- A été établi et en cours de validité
- N'a pas été établi ou périmé
- Non requis.

Le mandant charge le mandataire de les faire établir (frais à la charge du mandant) et de le renouveler chaque fois que nécessaire.

Article 2 : Pouvoir du mandataire

- Gérer les biens ci-dessus désignés, les louer aux prix, charges, durée et conditions que le mandataire avisera, établir et signer tous baux, les renouveler, les résilier, donner et accepter tous congés, faire dresser et signer tous états des lieux.
- La recherche des locataires s'effectuera par tous les moyens de communication que le mandataire jugera appropriés.
- Recevoir, sans limitation, toutes sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, sommes pour remise ou décharge de contributions, le cas échéant, le dépôt de garantie, et plus généralement toutes sommes et valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui, déposer ces divers fonds sur les comptes de l'agence et les utiliser selon l'usage qui lui semblera le plus nécessaire ou utile, sous réserve de compte rendu de gestion qui devra être délivré au mandant aux échéances précisées au chapitre « Reddition des comptes au mandant ».
- Procéder à la régularisation annuelle des charges locatives.
- Engager ou mener toutes les actions en justice nécessaires à la bonne gestion des logements objet du mandat, au nom et pour le compte du mandant, sous réserve d'y avoir été préalablement autorisé par le mandant.
- Donner quittance de toutes sommes reçues ou payées.
- Transmettre toute information au propriétaire pour lui permettre de remplir sa déclaration de revenus fonciers.
- Faire effectuer les réparations nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement, incombant au mandant et régler les factures correspondantes, ce qui est expressément accepté par le mandant après aval par écrit ou par mail du devis, ou sans son accord après un délai de 7 jours et au plafond de 300 € pour les réparations requises au bon fonctionnement du logement.
- En cas d'urgence, procéder aux mesures conservatoires et en aviser tout de suite le mandant par écrit (courrier ou courriel).
- ces mêmes travaux au-delà du montant fixé pour ces travaux, aviser sans délai le mandant de la nécessité de faire exécuter des travaux par tout moyen à sa convenance. En cas d'urgence, procéder aux mesures conservatoires et en aviser tout de suite le mandant par écrit (courrier ou mail).
- Exiger des locataires les réparations à leur charge ou leur coût.
- Exiger des locataires une attestation d'assurance contre l'incendie et tout autre risque locatif.

Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat.

Article 3 : Obligations du mandant

Le mandant s'oblige à :

- Fournir et maintenir le logement aux normes de décence telles que prévues par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et d'habitabilité et de sécurité prévues par le Règlement Départemental Sanitaire des Pyrénées-Orientales (RSD) ;
- Faire assurer l'immeuble contre l'incendie et tous autres risques en tant que copropriétaire et justifier de cette assurance non occupant chaque année à la demande du mandataire ;
- Fournir l'acte de propriété du bien désigné et l'ensemble des documents requis pour le montage et la validité du mandat ;
- Fournir toutes les informations concernant son bien (position des compteurs et leurs relevés, coordonnés du concierge...)
- Fournir la copie de la convention ANAH dès réception.

Pendant toute la durée du mandat de gestion, il s'engage à :

- Répondre aux obligations d'entretien et de réparations qui lui sont imputables en sa qualité de bailleur ;
- Maintenir le bon état du logement par l'exécution de travaux demandés par le mandataire ;
- Faire dresser et fournir au mandataire chaque fois que nécessaire, l'ensemble des diagnostics obligatoires à la location définis dans la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ;
- Assurer les relations avec le syndic de copropriété le cas échéant
- Assurer la gestion des parties communes pour les immeubles sans syndic de copropriété.
- Transmettre chaque année les états annuels nécessaires à la régularisation des charges (décompte annuels de charges de copropriété, avis de taxe foncière, etc.) ;
- Prendre connaissance des CRG mensuels (Compte Rendus de Gestion) ;
- Respecter les modalités de communication proposées par l'agence ;
- Il s'oblige à informer sans délai le mandataire de toutes modifications tant juridiques que matérielles susceptibles d'affecter le bien ou la propriété même du bien, de manière provisoire comme définitive. (*Absences temporaires, changement de coordonnées ou de propriétaire, de syndic, évolution des charges, des règlements intérieurs, travaux d'amélioration en cours d'occupation, donation, démembrement de propriété, cession etc.*)
- Prendre les responsabilités consécutives à l'engagement de procédures en sa qualité de bailleur. (*procédures de sinistre, de non décence, de contentieux par exemple dans lesquelles le bailleur est engagé*)

Article 4 : Modalités de communication

Le mandant s'oblige à communiquer avec les interlocuteurs privilégiés qui lui seront indiqués selon les sujets. Le conseiller logement est son interlocuteur pour la mise en place du mandat, puis le gestionnaire immobilier pour la gestion courante du bien.

Article 5 : Attribution du logement

Habiter en terre catalane gère une **AIVS**®. A ce titre, elle s'engage à faire respecter le principe de non discrimination des candidats locataires. Après examen du dossier de candidature, elle s'engage à accueillir en priorité des personnes éprouvant des difficultés particulières au sens de l'article 1^{er} de la loi n°90 444 du 31 mai 1990, visant la mise en œuvre du droit au logement.

Toute attribution suit la procédure interne de l'association. L'**AIVS**[®] examine et évalue les candidats, leur propose des logements en adéquation à minima avec leurs ressources, composition familiale, et nécessité face aux besoins courants de la vie. Elle reste souveraine dans le choix du candidat retenu. Le propriétaire est informé de l'attribution du logement, puis de la date prévisionnelle de remise des clés.

Lors de la conclusion des baux, en raison de la spécificité de l'**AIVS**[®], il ne sera pas demandé de garant personne physique, cette garantie s'exerçant par le dispositif VISALE.

Article 6 : Modalités d'accès au logement

De par sa mission à caractère social, l'AIVS[®] peut proposer, au regard de la situation des candidats, que les frais d'accès au logement soient versés en plusieurs fois, et/ou soient financés par la constitution d'un dossier spécifique d'accès aux droits dédiés au logement (*FSL, locapass etc*).

Le mandataire exigera les frais d'accès au logement auprès du locataire en place sous différentes formes (*plan d'apurement, de dépôt de dossier auprès des services d'aide...*) mais ne pourra donc garantir un paiement immédiat dès la remise des clés. Toutefois, le mandataire s'engage à faire le nécessaire pour obtenir son paiement pendant la première année de location.

Article 7 : Reddition des comptes

Conformément à l'article 66, alinéa 1 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire enverra par courriel un compte rendu de gestion au mandant à partir du 22 et au plus tard le 26 de chaque mois, et effectuera les virements correspondants.

Article 8 : Locations nouvelles

En cas de locations nouvelles, le mandant dispense le mandataire de l'envoi de la lettre recommandée prévue par l'article 67 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972.

Cette dispense n'est accordée au mandataire qu'à la condition suivante : le détail des versements ou remises se rapportant à ces locations nouvelles devra être donné au mandant dans le compte-rendu de gestion.

Article 9 : Missions de gestion courante, de gestion annexes et rémunération du mandataire

Les missions de gestion courantes : liste limitative en **annexe 2**.

Les missions de gestion annexes : liste indicative non exhaustive en **annexe 2**.

La rémunération du mandataire : liste en **annexe 3**.

Les honoraires se rapportant à la gestion courante s'élèvent à **8% TTC des loyers chargés encaissés**) pour le compte du mandant.

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible à l'exception des honoraires de réalisation de l'état des lieux qui ne seront dus qu'à compter de cette prestation.

Il est rappelé ci-dessous les dispositions de l'article 5. I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Article 10 : Durée du présent mandat et conditions de résiliation

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée d'un an, à compter de la date de signature.

Renouvellement du mandat à date anniversaire

Il est renouvelable annuellement par tacite reconduction et dans une limite de 10 ans sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de deux mois avant la date anniversaire.

Résiliation du mandat

Le mandataire se réserve la faculté de résilier le présent mandat à tout moment en adressant sa demande au mandant par LRAR si ce dernier venait à manquer à ses obligations et ne permettant plus de conduire la mission confiée. Elle prendra effet à la fin du mois plein suivant celui de réception de la notification par le mandataire et n'aura d'effet que pour l'avenir.

Sur un désaccord persistant, les parties peuvent également convenir de résilier le mandat dans les mêmes délais.

*Attention : Les outils spécifiques à la location solidaire ont été négociés spécifiquement pour les organismes agréés au titre de l'intermédiation locative et/ou titulaires du label **AIVS**® délivré par la Fapil. Par conséquent, le non-renouvellement du mandat entraîne automatiquement la perte de ces avantages (exemple : défiscalisation majorée lié aux conventions ANAH, cautionnement Visale d'Intermédiation Locative, assurance GLI Sada...)*

Article L-215-1 du Code de la consommation

« Pour les contrats de prestations de services conclus pour une durée déterminée avec une clause de reconduction tacite, le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de non-reconduction.

Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction.

Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent également certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur. »

Article 11 : Protection des données personnelles

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre la bonne exécution du présent mandat et le respect des obligations légales par le mandataire.

Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le cadre de l'exécution du mandat de gestion.

La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation et archivage sont réalisés pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis.

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Conformément à la loi « informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, le mandant bénéficie d'un droit d'accès, d'effacement, de rectification ou de limitation aux informations qui le concernent, qu'il peut exercer en s'adressant à :

**Adresse postale 25 avenue Général Guillaud • 66000 Perpignan
ou par mail à l'adresse : contact@habiterenterrecatalane.fr**

Le mandant peut, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant. Il lui est également possible d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale informatique et libertés (CNIL) : <https://www.cnil.fr>.

Par ailleurs, le mandant, dont les coordonnées téléphoniques ont été recueillies par le mandataire à l'occasion de la conclusion du présent contrat, est informé qu'il peut s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs par l'article L. 223-1 du code de la consommation : www.bloctel.gouv.fr

Article 12 : Information concernant la faculté et l'exercice de rétractation (dans le cadre de contrat signé à distance ou hors établissement)

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat sans donner de motif dans un délai de 14 jours. Le délai de rétractation expire 14 jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté soit en utilisant le formulaire de rétractation qui vous a été remis par le mandataire.

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous, y compris les frais de livraison (à l'exception des frais supplémentaires découlant du fait que vous avez choisi, le cas échéant, un mode de livraison autre que le mode moins coûteux de livraison standard proposé par nous) sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard 14 jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat.

Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.

Si vous avez demandé de commencer la prestation de services pendant le délai de rétractation, vous devrez nous payer un montant proportionnel à ce qui vous a été fourni jusqu'au moment où vous nous avez informés de votre rétractation du présent contrat, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Extrait du Code de la Consommation :

« Article L221-18

Le consommateur dispose d'un délai de 14 jours pour exercer son droit de rétractation d'un contrat conclu à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux articles L. 221-23 à L. 221-25. Toute clause par laquelle le consommateur abandonne son droit de rétractation est nulle.

Le délai mentionné au premier alinéa du présent article court à compter du jour :

1° De la conclusion du contrat, pour les contrats de prestation de services et ceux mentionnés à l'article L.221-4 ;

2° De la réception du bien par le consommateur ou un tiers, autre que le transporteur, désigné par lui, pour les contrats de vente de biens et les contrats de prestation de services incluant la livraison de biens.

Dans le cas d'une commande portant sur plusieurs biens livrés séparément ou dans le cas d'une commande d'un bien composé de lots ou de pièces multiples dont la livraison est échelonnée sur une période définie, le délai court à compter de la réception du dernier bien ou lot ou de la dernière pièce.

Pour les contrats prévoyant la livraison régulière de biens pendant une période définie, le délai court à compter de la réception du premier bien.

Article L221-19

Conformément au règlement n°1182/71/CEE du Conseil du 03 juin 1971 portant détermination des règles applicables aux délais, aux dates et aux termes :

1. Le jour où le contrat est conclu ou le jour de la réception du bien n'est pas compté dans le délai mentionné à l'article L-221-18 ;
2. Le délai commence à courir au début de la première heure du premier jour et prend fin à l'expiration de la dernière heure du dernier jour du délai ;
3. Si ce délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article L-221-20

Lorsque les informations relatives au droit de rétractation n'ont pas été fournies au consommateur dans les conditions prévues au 2° du 1 de l'article L.221-5, le délai de rétractation est prolongé de 12 mois à compter de l'expiration du délai de rétractation initial, déterminé conformément à l'article L.221-18.

Toutefois, lorsque la fourniture de ces informations intervient pendant cette prolongation, le délai de rétractation expire au terme d'une période de 14 jours à compter du jour où le consommateur a reçu ces informations.

Article L-221-21

Le consommateur exerce son droit de rétractation en informant le professionnel de sa décision de se rétracter par l'envoi, avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 221-18, du formulaire de rétractation mentionné au 2° de l'article L. 221-5 ou de toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter. Le professionnel peut également permettre au consommateur de remplir et de transmettre en ligne, sur son site internet, le formulaire ou la déclaration prévue au premier alinéa. Dans cette hypothèse, le professionnel communique, sans délai, au consommateur un accusé de réception de la rétractation sur un support durable.

Le professionnel peut également permettre au consommateur de remplir et de transmettre en ligne, sur son site internet, le formulaire ou la déclaration prévue au premier alinéa du présent article. Dans cette hypothèse, le professionnel communique, sans délai, au consommateur un accusé de réception de la rétractation sur un support durable.

Article L221-22 :

La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation dans les conditions prévues à l'article L.221-21 pèse sur le consommateur.

Article L221-23

Le consommateur renvoie ou restitue les biens au professionnel ou à une personne désignée par ce dernier, sans retard excessif et, au plus tard, dans les 14 jours suivant la communication de sa décision de se rétracter conformément à l'article L.221-21, à moins que le professionnel ne propose de récupérer lui-même ces biens. Le consommateur ne supporte que les coûts directs de renvoi des biens, sauf si le professionnel accepte de les prendre à sa charge ou s'il a omis d'informer le consommateur que ces coûts sont à sa charge. Néanmoins, pour les contrats conclus hors établissement, lorsque les biens sont livrés au domicile du consommateur au moment de la conclusion du contrat, le professionnel récupère les biens à ses frais s'ils ne peuvent pas être renvoyés normalement par voie postale en raison de leur nature. La responsabilité du consommateur ne peut être engagée qu'en cas de dépréciation des biens résultant de manipulations autres que celles nécessaires pour établir la nature, les caractéristiques et le bon fonctionnement de ces biens, sous réserve que le professionnel ait informé le consommateur de son droit de rétractation, conformément au 2° de l'article L-221-5.

Article L221-24

Lorsque le droit de rétractation est exercé, le professionnel rembourse le consommateur de la totalité des sommes versées, y compris des frais de livraison, sans retard injustifié et au plus tard dans les 14 jours à compter de la date à laquelle il est informé de la décision du consommateur de se rétracter.

Pour les contrats de vente de biens, à moins qu'il ne propose de récupérer lui-même les biens, le professionnel peut différer le remboursement jusqu'à récupération des biens ou jusqu'à ce que le consommateur ait fourni une preuve de l'expédition de ces biens, la date retenue étant celle du premier de ces faits.

Le professionnel effectue ce remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui utilisé par le consommateur pour la transaction initiale, sauf accord exprès du consommateur pour qu'il utilise un autre moyen de paiement et dans la mesure où le remboursement n'occasionne pas de frais pour le consommateur.

Le professionnel n'est pas tenu de rembourser les frais supplémentaires si le consommateur a expressément choisi un mode de livraison plus coûteux que le mode de livraison standard proposé par le professionnel.

Article L. 221-25

Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services ou d'un contrat mentionné au premier alinéa de l'article L.221-4 commence avant la fin du délai de rétractation mentionné à l'article L221-18, le professionnel recueille sa demande expresse par tout moyen pour les contrats conclus à distance et sur papier ou sur support durable pour les contrats conclus hors établissement.

Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat. Si le prix total est excessif, le montant approprié est calculée sur la base de la valeur marchande.

Aucune somme n'est due par le consommateur ayant exercé son droit de rétractation si sa demande expresse n'a pas été recueillie en application du premier alinéa du présent article ou si le professionnel n'a pas respecté l'obligation d'information prévue au 4° de l'article L221-5.

Article L.221-26

Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de fourniture de contenu numérique non fourni sur un support matériel n'est redevable d'aucune somme si :

1° Le professionnel n'a pas recueilli son accord préalable exprès pour l'exécution du contrat avant la fin du délai de rétractation ainsi que la preuve de son renoncement à son droit de rétractation ;

2° Le contrat ne reprend pas les mentions prévues au deuxième alinéa des articles L. 221-9 et L. 221-13.

Article L221-27

L'exercice du droit de rétractation met fin à l'obligation des parties soit d'exécuter le contrat à distance ou le contrat hors établissement, soit de le conclure lorsque le consommateur a fait une offre.

L'exercice du droit de rétractation d'un contrat principal à distance ou hors établissement met automatiquement fin à tout contrat accessoire, sans frais pour le consommateur autres que ceux prévus aux articles L. 221-23 à L. 221-25.

Article L.221-28

Le droit de rétractation ne peut être exercé pour les contrats :

1° De fourniture de services pleinement exécutés avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation ;

2° De fourniture de biens ou de services dont le prix dépend de fluctuations sur le marché financier échappant au contrôle du professionnel et susceptibles de se produire pendant le délai de rétractation ;

3° De fourniture de biens confectionnés selon les spécifications du consommateur ou nettement personnalisés ;

4° De fourniture de biens susceptibles de se détériorer ou de se périmérer rapidement ;

5° De fourniture de biens qui ont été descellés par le consommateur après la livraison et qui ne peuvent être renvoyés pour des raisons d'hygiène ou de protection de la santé ;

6° De fourniture de biens qui, après avoir été livrés et de par leur nature, sont mélangés de manière indissociable avec d'autres articles ;

7° De fourniture de boissons alcoolisées dont la livraison est différée au-delà de trente jours et dont la valeur convenue à la conclusion du contrat dépend de fluctuations sur le marché échappant au contrôle du professionnel ;

8° De travaux d'entretien ou de réparation à réaliser en urgence au domicile du consommateur et expressément sollicités par lui, dans la limite des pièces de rechange et travaux strictement nécessaires pour répondre à l'urgence ;

9° De fourniture d'enregistrements audio ou vidéo ou de logiciels informatiques lorsqu'ils ont été descellés par le consommateur après la livraison ;

10° De fourniture d'un journal, d'un périodique ou d'un magazine, sauf pour les contrats d'abonnement à ces publications ;

11° Conclus lors d'une enchère publique ;

12° De prestations de services d'hébergement, autres que d'hébergement résidentiel, de services de transport de biens, de locations de voitures, de restauration ou d'activités de loisirs qui doivent être fournis à une date ou à une période déterminée ;

13° De fourniture d'un contenu numérique non fourni sur un support matériel dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation. »

Article 13 : Médiation de la Consommation

Conformément à l'article L-611-1 du Code de la consommation, le Mandant est informé que, en tant que consommateur, il a le droit de recourir à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable du litige qui pourrait l'opposer au Mandataire.

Les modalités de cette médiation sont organisées par les articles L 611-1 et suivants et R 612-1 et suivants du Code de la consommation, lesquels prévoient notamment que :

- La médiation est gratuite pour le consommateur à l'exception des frais prévus aux 3° et 4° de l'article R 612-1 du Code de la consommation ;
- Le Mandant doit justifier avoir tenté, au préalable, de résoudre son litige directement auprès du Mandataire par une réclamation écrite ;
- Le médiateur doit être saisi dans un délai d'un an à compter de sa réclamation écrite auprès du professionnel ;
- Le médiateur, qui doit être inscrit sur la liste des médiateurs agréés par la Commission d'Evaluation et de Contrôle de la Médiation, accomplit sa mission avec diligence et compétence, en toute indépendance et impartialité, dans le cadre d'une procédure transparente, efficace et équitable.

Le nom du médiateur dont relève le Mandataire et auquel peut s'adresser le consommateur est :

Association MEDIMMOCONSO

1 Allée du Parc de Mesemena-Bât A-CS2522-44505 LA BAULE CEDEX

Mail : contact@medimmoconso.fr

Site Internet : <http://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>

Article 14 : Engagement de non-discrimination

Il est rappelé ici que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leur origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Le mandataire informe le mandant que toute discrimination commise à l'égard d'une personne est ainsi punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000€ d'amende (article 225-2) du Code pénal.

En conséquence, les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location du présent bien aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du Code pénal.

Par ailleurs, le mandant s'interdit expressément de donner au mandataire des directives et consignes, verbales ou écrites, tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du Code pénal.

Article 15 : Substitution et cession

En cas d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970 et qu'un nouveau mandat au nom de la nouvelle entité soit proposé dans les mêmes conditions que le mandat d'origine.

Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans le mois qui suivra la réception de la lettre l'avisant de l'événement.

S'il use de cette faculté, le mandant devra faire connaître sa décision au nouveau mandataire ou au mandataire substitué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 16 : Clause particulière

La signature du présent contrat vaut acceptation du barème d'honoraires en annexe du présent mandat.

Rayés nuls :

Lignes :

Mots :

Fait en double exemplaire à le

Le mandant

(faire précéder la signature de la mention :
« lu et approuvé - Bon pour pouvoir »).

Le mandataire

(faire précéder la signature de la mention :
« lu et approuvé – Mandat accepté »).

Annexe 1 – Conditions initiales de location

Le logement est loué :

- Nu
 Meublé. Régime de location meublée :

Le logement est-il l'objet d'un dispositif fiscal ?

- Non
 Oui :
 ANAH Intermédiaire
Date de signature de la convention :

 ANAH Social
Date de signature de la convention :

 ANAH Très Social
Date de signature de la convention :

 A utre (à préciser) :
Date :

Plafond de loyer maximal inscrit dans la convention ANAH-€/m²

Le logement est-il actuellement occupé ?

- Oui.
Nom et prénom du ou des locataire(s) :
Congé reçu pour la date du :

 Non

Loyer net mensuel :€

Loyer annexe mensuel : €

Provision mensuelle pour charges€

Durée de la location :

- 3 ans
 6 ans
 Autre (*préciser le motif et la durée*) :

Syndic (*indiquer le nom et les coordonnées*) :

Compagnie d'assurance propriétaire non-occupant le cas échéant (*indiquer le nom et les coordonnées*) :
.....

Nombre de clefs remis à la signature du présent contrat :

- clés
- badges
-télécommandes

Annexe 2- Missions de gestion courante, de gestion annexes.

Les missions de gestion courantes sont :

Accès au logement

- Publication du logement
- Traitement, analyse et sélection des dossiers candidats
- Réalisation des visites
- Rédaction et signature des baux
- Réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie.

Gestion du logement

- Réaliser à la demande du mandant les diagnostics obligatoires à la location et à leur renouvellement.
- Réaliser mensuellement les appels de loyers.
- Réaliser mensuellement les reversements au mandant.
- Transmettre mensuellement un Compte Rendu de Gestion
- Collecter les documents du bailleur, procéder à la régularisation annuelle des charges et des augmentations de loyer.
- Recevoir et traiter les préavis de départs ; réaliser les soldes de tout compte.
- Recevoir, analyser et traiter les demandes formulées par les locataires (demandes d'informations, communications vers le syndic, déclarations de pannes, demandes de travaux, édition de quittances de loyer, signalements divers).
- Informer le bailleur et obtenir son aval sur des engagements tels que les dépenses d'entretien.
- Faire au locataire le rappel nécessaire de ses obligations.
- Proposer des conciliations sur les situations de contentieux tels que les troubles de voisinages.
- Informer le mandant de difficultés dans l'encaissement des loyers et des mesures prises lorsque le débit est supérieur à un mois de loyer.
- Informer le mandant des difficultés sérieuses et caractérisées, conseiller sur les risques et les démarches légales.
- Enregistrer et suivre les déclarations de sinistres, informer les parties sur leurs responsabilités relatives.
- Engager les procédures de mise en recouvrement des loyers par le cautionnement VISALE.
- Tenir informé le mandant de l'avancement de la procédure selon les informations connues.
- Fournir tous les éléments disponibles pour les dossiers engagés par le mandant .
- Gérer les travaux d'entretien courants et proposer des entreprises qualifiées.
- Tenir à disposition du mandant les documents relatifs à la gestion du bien objet du mandat.
- Fournir annuellement les éléments connus d'aide à la déclaration fiscale.
- Informer le propriétaire à l'échéance du dispositif fiscal attaché au logement du mandant (Scellier, Pinel, Anah...)

Les Missions Annexes

L'AIVS® peut-être mandatée pour réaliser des tâches annexes pour le compte du mandant.

De manière non exhaustive, ces missions peuvent être :

- La représentation du mandant auprès de son syndic de copropriété pour une assemblée générale
- La représentation du mandant pour des expertises, audiences, conciliations.
- Les démarches pour l'obtention du permis de louer, dans les villes concernées.
- Le montage et mise à l'instruction d'un dossier de conventionnement ANAH
- La gestion des travaux de rénovation ou d'amélioration de l'habitat.

Annexe 3 – Barème de rémunérations

A la charge du propriétaire :

Missions courantes

- Frais de montage du mandat et de mise en gérance : 150 € TTC par lot.
- Rupture du mandat au cours des douze premiers mois : 150 € par lot.
- Renouvellement de locataire : Organisation des visites, rédaction du bail, état des lieux d'entrée et de sortie et contrat de cautionnement VISALE : 50 € TTC, à chaque nouveau locataire.
- Honoraires de gestion courante : 8 % TTC des loyers chargés encaissés.

Missions annexes

Mise en place ou prorogation d'une convention ANAH : 100 €

Pour la réalisation :

- *Des simulations de défiscalisation.*
- *Du montage du dossier.*
- *Du dépôt et du suivi du dossier.*

Re-conventionnement d'un logement occupé : 200 €

Pour la réalisation :

- *De l'examen de la situation locative et du bail en cours*
- *De la visite technique du logement*
- *Du montage et dépôt du dossier sous réserve d'obtention des conditions requises*

Reprise de gestion d'un logement occupé : 200 €

Si le logement faisant l'objet du mandat de gestion est déjà occupé par un locataire, une reprise de gestion peut sous conditions se faire.

Pour la réalisation :

- *Le(s) rendez-vous pris avec le locataire dans les lieux.*
- *La vérification du bail en cours.*
- *La récupération des documents si manquants au dossier.*
- *La rédaction d'un nouveau bail, ou des avenants nécessaires à la régularisation en vue de la reprise de gestion.*

Il se peut néanmoins qu'à l'examen, la reprise de gestion ne soit pas possible.

Permis de louer : 120 € (*sur les communes où ce Permis est requis*)

Dossier louer pour l'emploi (LPE) : 120€

- *Dossier de souscription, liaison avec action logement, recherche de candidats éligibles, mise en œuvre des conditions particulières.*

Représentation du propriétaire auprès du syndic, compagnie d'assurance, procédure en justice ou autre situation non listée aux missions de gestion courante : 50 €TTC/heure.

Assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de travaux d'amélioration de l'habitat, ou résorption d'anomalies constatées impactant la décence du logement : Selon examen de la situation, une mission complémentaire pourrait être proposée par Habiter en terre catalane dans le cadre d'une mission d'AMO (Assistance à Maitrise d'Ouvrage).

A la charge du locataire :

Le locataire devra payer 50 € TTC au total pour la prise en charge :

- Des frais de visite du preneur.
- De la constitution du dossier.
- De la rédaction de bail.
- Des frais d'état des lieux d'entrée.

Annexe 4- Formulaire de rétractation

Ce formulaire est à compléter et à signer en cas de renonciation à une commande signée à la suite d'un contrat conclu à distance ou hors établissement, à envoyer en LRAR à l'adresse du mandataire au plus tard le 14^{ème} jour à compter de celui de la commande.

Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Veillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat.

Le formulaire doit être envoyé aux coordonnées suivantes :

1

Habiter en terre catalane • 25 avenue Général Guillaud • 66000 Perpignan •

A l'attention de :

Habiter en terre catalane • 25 avenue Général Guillaud • 66000 Perpignan •

Je/nous soussigné(s) vous notifie/notifions par la présente ma/notre rétractation du contrat ci-dessous :

Contrat conclu le : JJ/MM/AA

Nom(s) du/des consommateurs :

Adresse (s) du/des consommateurs :
.....
.....
.....
.....
.....

Le ou les consommateurs atteste(nt) avoir reçu les informations concernant le droit de rétractation.

Date et Signature du/des consommateur(s) :