

Modèle de mandat de gestion

Mai 2021



Préambule à destination des AIVS®

Le contrat de mandat de gestion est un document essentiel car il est la base de la relation entre l'AIVS® et le propriétaire qui lui confie la gestion de son/ses bien(s).

Il régit les engagements réciproques du mandant et du mandataire dans le cadre de cette gestion.

Par ailleurs, les clauses de ce contrat engagent la responsabilité de l'AIVS® en tant que professionnel de la gestion immobilière. Aussi, il est essentiel d'être particulièrement attentif à son contenu.

Ce modèle de contrat de mandat de gestion est proposé à titre d'exemple, les AIVS® sont libres de l'utiliser dans leur pratique quotidienne et de l'adapter (en respectant les mentions obligatoires précisées par la loi Hoguet et les dispositions prévues par le Code de la Consommation).

Ce document ne remplace en aucun cas l'obligation en tant que professionnel de l'immobilier de se tenir régulièrement à jour des évolutions juridiques et de se former sur le contenu obligatoire du mandat de gestion.

A noter : les encadrés « points de vigilance » ne sont pas à reproduire dans le mandat de gestion. Ils donnent un éclairage juridique à destination des professionnels du réseau de la Fapil sur certaines clauses du mandat de gestion.

MANDAT DE GESTION IMMOBILIERE PERSONNE PHYSIQUE

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

Préambule

L'association , le présent mandataire, est 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® ».

L'association.....a pour objet la mobilisation de logements auprès de propriétaires privés pour les louer à des personnes en situation de précarité. A ce effet, elle réalise une prospection des logements, une gestion locative adaptée et éventuellement, un accompagnement social. Elle est à but non lucratif.

L'association est agréée par l'Etat au titre de son activité « Intermédiation Locative et Gestion Locative Adaptée » et au titre de son activité « Ingénierie Sociale Financière et Technique » et bénéficie à ce titre du soutien des pouvoirs publics pour la mise en œuvre de ses actions. Elle dispose également 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.

Parce que l'action de l'association..... s'inscrit dans le cadre des politiques publiques en faveur de la location solidaire, plusieurs dispositifs spécifiques peuvent, le cas échéant, vous être proposés dont notamment :

- Une déduction spécifique sur vos revenus fonciers des biens conventionnés auprès de l'Anah ainsi que des primes complémentaires ;
- La souscription à une assurance impayés de loyers et détériorations locatives, spécifiquement négociée à l'échelle de la Fapil ;
- Un cautionnement Visale spécifique à l'intermédiation locative

Ces dispositifs sont notamment liés à l'existence de l'agrément « Intermédiation Locative et Gestion Locative Sociale » et/ou à la délivrance annuelle du label AIVS® par la Fapil.

Attention : votre éligibilité à ces 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.

Ce préambule permet de rappeler le contexte de la location solidaire et d'informer le propriétaire sur les outils spécifiques qui peuvent lui être proposés. Il est important de le cadre de votre devoir de conseil d'informer le propriétaire des conséquences possibles d'une résiliation du mandat de gestion.

Points de vigilance

Inscription au Registre des mandats

Numéro :

Entre les soussignés :

Nom et prénom :

.....

Date et lieu de naissance : le.../.../....

A.....

Nationalité :

Domiciliation :

.....

.....

Situation familiale : Célibataire / Marié(e) /
Pacsé(e) / Veuf (ve) / Divorcé(e) / Séparé(e) de
biens (**Rayer les mentions inutiles**)

Régime matrimonial :

.....

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

ET

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale :

Adresse du siège social :

Téléphone :

E-mail :

Association loi 1901 identifiée sous le SIREN n° :

Représentée par..... (**nom du porteur de la carte
professionnelle**) ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de titulaire de la carte
professionnelle de gestion immobilière n°..... délivrée par la Chambre de
Commerce et d'Industrie(**Département**) le .../.../.... (**Date**) et dont le
renouvellement doit être réalisé le .../.../.... (**Date**).

Garantie par (**Nom de la compagnie de garantie financière**)

.....

..... (**Adresse**) pour un montant de €.

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

Conjoint :

Également propriétaire : Oui / Non

Nom et prénom :

.....

Date et lieu de naissance : le .../.../....

A.....

Nationalité :

Domiciliation :

.....

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 :

Régime juridique de l'immeuble : Mono propriété Copropriété

N° bâtiment : Escalier : Etage :

N° du logement : Porte :

Type : Surface :

Cave n° : Surface :

Mesurage loi Boutin :

Points de vigilance sur le mesurage loi Boutin

Contrairement aux autres diagnostics obligatoires pour la location (cf. liste ci-après), le mesurage loi Boutin n'impose pas le recours à un diagnostiqueur certifié. Cependant, en cas d'erreur, le locataire peut demander la révision du prix du loyer voire même l'annulation du contrat de bail. Il est donc recommandé de faire appel à un diagnostiqueur certifié afin de limiter ce risque d'erreur et de limiter la responsabilité de l'AIVS®.

Destination des locaux : Appartement - Maison Garage Local commercial

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 réglementaire 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. Le mandant le transmet au mandataire.
- N'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant) et de le renouveler chaque fois que nécessaire.

Date de fin de validité du DPE :

Points de vigilance

Attention, un décret publié le 17 décembre 2020 prévoit que les DPE les plus anciens (réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017) deviennent caduques à partir du 1^{er} janvier 2023. Les DPE les plus récents (réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021) demeurent valables jusqu'à la fin 2024.

Les nouveaux DPE (à partir du 1^{er} juillet 2021) conserveront leur durée de validité actuelle, à savoir 10 ans.

La loi Energie et Climat prévoit qu'un audit énergétique soit annexé aux DPE de logements à louer ou vendre et affichant une consommation énergétique d'au moins 331 kWh/m²/ an (classe énergétique F et G) à partir du 1^{er} janvier 2022.

- L'Etat des Risques et Pollutions :

- A été établi. Le mandant le transmet au mandataire.
- N'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant) et de le renouveler chaque fois que nécessaire.
- 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. Le mandant le transmet au mandataire.
- N'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant) et de le renouveler chaque fois que nécessaire.
- Non requis.

- Le Diagnostic de conformité électrique :

- A été établi. Le mandant le transmet au mandataire.
- N'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant) et de le renouveler chaque fois que nécessaire.
- Non requis.

- Le Diagnostic de conformité gaz :

- A été établi. Le mandant le transmet au mandataire.
- N'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant) et de le renouveler chaque fois que nécessaire.
- 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. Le mandant le transmet au mandataire.
- N'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant) et de le renouveler chaque fois que nécessaire.
- Non requis.

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

- A été établi. Le mandant le transmet au mandataire.
- N'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant) et de le renouveler chaque fois que nécessaire.
- N'a pas été établi.

-(Le cas échéant) : Le Diagnostic Bruit

- A été établi. Le mandant le transmet au mandataire.
- N'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le 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 ».
- Payer les charges pour les locataires et les propriétaires, et procéder à la régularisation annuelle pour récupération des charges locatives.
- Payer toutes impositions, contributions et taxes, faire toutes demandes en dégrèvement ou réduction et présenter à cet effet tous mémoires, requêtes ou pétitions, touché le montant de toutes sommes restituées.

- A défaut de paiement par les débiteurs et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes poursuites judiciaires, toutes actions résolutoires ou autres, faire tous commandements, assignations et citations devant les tribunaux et commissions administratives, se concilier transiger ou requérir jugements, les faire exécuter, former toutes oppositions, prendre part à toutes assemblées de créanciers.
- 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'en avoir préalablement avisé le mandant.
- Récupérer la taxe d'ordure ménagère.
- De toutes sommes reçues ou payées, donner quittance.
- Transmettre toute information au propriétaire pour lui permettre de remplir la déclaration de revenus fonciers.
- Faire effectuer les réparations nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement, incombant au mandant (dans la mesure où le montant de chaque réparation ne dépasse pas XXX €), et régler les factures correspondantes, ce qui est expressément accepté par le mandant après aval par écrit ou par mail du devis. En cas d'urgence, procéder aux mesures conservatoires et en aviser tout de suite le mandant par écrit (courrier ou mail).
- Pour ces mêmes travaux au-delà du montant précédemment fixé, 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.
- Embaucher le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer son salaire, le payer, le congédier et le remplacer si nécessaire.
- S'il y a lieu, faire assurer contre l'incendie et autres risques les biens gérés, signer à cet effet toutes polices et tous avenants d'assurance, en payer les primes. Faire toute déclaration de sinistre, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurance.
- 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.

Points de vigilance

L'ensemble des pouvoirs conférés par le mandant à l'AIVS® doivent être détaillés le plus précisément possible. Chaque organisme peut ajouter d'autres missions en fonction de ses pratiques (ex : représenter le mandataire en AG de copropriétés).

Attention : toutes les prestations qui pourraient faire l'objet d'une rémunération en sus des honoraires de gestion ou des frais d'agences doivent être listées ici de manière exhaustives et reporter en annexes du présent mandat avec les conditions tarifaires.

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 et d'habitabilité et de sécurité prévues par le Règlement Départemental Sanitaire du (RSD).

Il s'engage à :

- Fournir l'acte de propriété du bien désigné et le cas échéant, le plan ;
- 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 ;
- Répondre à ses obligations d'entretien et de réparations qui lui sont imputables en sa qualité de bailleur ;
- Maintenir l'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 ;
- Chaque année les états annuels nécessaires à la régularisation des charges ;
- Chaque année la taxe foncière du logement géré ;
- Fournir les coordonnées du syndic de copropriété le cas échéant.

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.

Points de vigilance

Cette clause demeure optionnelle et a davantage une visée pédagogique. La liste des engagements et des documents à fournir par le mandant est à adapter en fonction des pratiques de chaque AIVS®.

Article 4 : Attribution du logement

..... est une AIVS®. A ce titre, elle s'engage, après examen du dossier de candidature, à accueillir en priorité dans les logements confiés en gestion 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 suivra la procédure interne de l'association. Le propriétaire sera informé de l'attribution du logement.

Lors de la conclusion des baux, en raison de la spécificité de l'AIVS®, il ne sera pas demandé de garant personne physique.

Article 5 : Reddition des comptes

Conformément à l'article 66, alinéa 1 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire remettra un compte de gestion au mandant tous les trimestres aux dates suivantes : 20 avril, 20 juillet, 20 octobre, 20 janvier, et effectuera les virements correspondants.

Ou

Conformément à l'article 66, alinéa 1 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire remettra un compte de gestion au mandant le 20 de chaque mois et effectuera les virements correspondants.

Le mandant sera informé :

- De chaque entrée ou sortie de locataire
- Des impayés de plus de trois mois
- Des réparations importantes qu'il est tenu de faire dans les locaux dont il a donné mandat de gestion

Article 6 : 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 7 : Rémunération du mandataire

Les honoraires se rapportant à la gestion courante s'élèvent à%TTC **des loyers nets/ loyers chargés (Rayer les mentions inutiles) encaissés/quittancés (Rayer les mentions inutiles)** 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.

Le détail des honoraires ainsi que la part incombant à chacune des parties sont précisés en annexe du présent mandat.

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 8 : 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.

**Le mandat de gestion se renouvelle de manière tacite et chaque année au : JJ/MM.
La date limite de tacite reconduction est fixée au JJ/MM/AA.**

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 légalement certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur. »



Points de vigilance

La loi Hoguet interdit les mandats de gestion à durée indéterminée, sous peine de nullité. La durée est donc à définir contractuellement.

Il est néanmoins possible de prévoir une clause de tacite reconduction :

- La reconduction ne peut cependant excéder 10 ans. Il est souhaitable d'inscrire la date butoir dans le mandat de gestion (cf. ci-dessus).
- Le mandant doit annuellement informer le mandataire de la possibilité de ne pas reconduire tacitement le mandat de gestion avant la date anniversaire (cf. article L21561 du Code de la consommation). Il est conseillé de rappeler dans le courrier que des 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 entraîne automatiquement la perte de ces avantages (à préciser selon la situation : défiscalisation de 85% lié au dispositif Cosse, cautionnement Visale Intermédiation Locative, assurance GLI Sada...)

Clause optionnelle : rupture du mandat de gestion à tout moment

Il est tout à fait possible de prévoir en plus une clause de rupture du mandat de gestion à tout moment sans avoir à attendre la date anniversaire de reconduction tacite du contrat (ce qui peut permettre aussi au mandataire de résilier un mandat de gestion pour lequel le propriétaire serait peu coopératif). Pour veiller à l'équilibre du contrat, il est conseillé de prévoir une résiliation possible de chacune des parties. L'exemple de clause exposée ci-après ne prévoit pas de motifs particuliers de rupture, ce qui apporte de la souplesse. Les délais et les modalités de prévenance sont à adapter en fonction de vos pratiques.

Exemple de rédaction de clause :

« Le mandant a la faculté de résilier le présent mandat à tout moment en adressant sa demande au mandataire par LRAR sans avoir à justifier d'aucun motif. Elle prendra effet 1 mois après la réception de la notification par le mandataire et n'aura d'effet que pour l'avenir.

Le mandataire a également la possibilité de résilier le présent mandat à tout moment dans les mêmes conditions. »

Article 9: 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 de l'AIVS@
ou par mail à l'adresse : mail dédié

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 10 : 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 I 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 prévus 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 L.221-18, 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 L.221-5.

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 L.221-27

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° Conclues 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 11 : 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/>

Points de vigilance

La Fapil dispose d'un accord-cadre avec l'association de médiateurs Medimmoconso. Ce contrat est ouvert à toutes les AIVS®, à condition de s'acquitter d'une cotisation annuelle auprès de Medimmoconso. Pour toute information relative à ce partenariat, contacter la Fapil.

Chaque AIVS® est bien entendu libre de choisir son association de médiateurs, à condition qu'elle soit agréée par la Commission d'Evaluation et de Contrôle de la Médiation de la Consommation (CECMC). La liste des médiateurs agréés est à retrouver ici : <https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso/mediateurs-references>

Article 12 : 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 13 : 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.

Point de vigilance

Cette clause purement optionnelle clarifie la procédure à suivre en cas de défaillance de l'AIVS® et de transfert des lots gérés à un autre organisme.

Par ailleurs, si l'article 2003 du Code stipule que le mandat s'éteint à la mort du mandant, il est tout à fait possible d'introduire une clause dérogatoire prévoyant le sort du mandat de gestion dans cette situation.

Cette clause est opposable aux héritiers, à partir du moment où le mandat a été contractuellement signé par le mandant et le mandataire (ex de clause : le mandat de gestion prendra fin 3 mois après que le décès du mandant aura été notifié à l'AIVS®, par lettre recommandée avec accusé de réception).

Article 13 : Clause particulière

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

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 »).



Annexes

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 : Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

ANAH Social

Date de signature de la convention : Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

ANAH Très Social

Date de signature de la convention : Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

Autre (à préciser) :

Date : Cliquez ou appuyez ici pour entrer une 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 : Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

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– Barème de rémunérations

A la charge du propriétaire

Honoraires de gestion :% TTC des loyers chargés/nets , encaissés/quittancés.

Le propriétaire devra payer € 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.
- Des frais d'état des lieux de sortie

A la charge du locataire :

Le locataire devra payer € 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.

Point de vigilance

Les frais imputables aux locataires sont strictement réglementés par l'article 5 du 6 juillet 1989 et par le décret n°2014-890 du 1er août 2014 qui fixe les plafonds d'honoraires imputables au locataire. Ces plafonds sont révisables chaque année au 1er janvier par arrêté en fonction de la variation annuelle du dernier IRL publié. La part réglée par le locataire ne peut être supérieure à celle réglée par le propriétaire.

Si la loi définit de manière exhaustive les frais imputables au locataire, le montant et la nature des prestations facturées au propriétaire sont à définir contractuellement et à détailler aussi bien dans la partie « missions du mandataire » qu'ici.

Attention : toutes les prestations facturées aux propriétaires doivent être indiquées dans le mandat de gestion pour être exigibles.

Annexe 3– Formulaire de rétractation

Note Fapil : attention ce formulaire doit figurer sur une feuille qui puisse être détachée du présent mandat de gestion.

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 :

NOM DE L'ASSOCIATION
ADRESSE
CODE POSTAL

A l'attention de :

NOM DE L'ASSOCIATION
ADRESSE
CODE POSTAL

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) :







6, avenue du Professeur André Lémierre
75020 Paris

contact@fapil.fr
www.fapil.fr



fapil

**Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement**