

# CONTRAT PRELIMINAIRE

## - Vente en l'état futur d'achèvement -

(Parties colorées à remplir par le client)

### Article 1. Parties au Contrat

(Partie à remplir par le promoteur)

Entre la société de promotion ..... (le cas échéant) agissant en sa qualité de gérante de la S.C.I.  
 ..... dont le siège social est situé à .....  
 ..... immatriculée sous le numéro.....

ci-après désignée «le Réservant»,

et :

(Parties à remplir par le client)

Acquéreur \_\_\_\_\_ Co-acquéreur \_\_\_\_\_

Nom : .....  
 Nom de jeune fille : .....  
 Prénom : .....  
 Date de naissance : .....  
 Lieu de naissance : .....  
 Nationalité : .....  
 Adresse : .....  
 .....  
 Téléphone domicile : .....  
 Téléphone professionnel : .....  
 Téléphone portable : .....  
 Fax : .....  
 E.mail : .....  
 Profession : .....  
 Revenus annuels : .....

Nom : .....  
 Nom de jeune fille : .....  
 Prénom : .....  
 Date de naissance : .....  
 Lieu de naissance : .....  
 Nationalité : .....  
 Adresse : .....  
 .....  
 Téléphone domicile : .....  
 Téléphone professionnel : .....  
 Téléphone portable : .....  
 Fax : .....  
 E.mail : .....  
 Profession : .....  
 Revenus annuels : .....

Situation de famille :     Célibataire     Marié     Divorcé     Union libre     Pacs     Veuf(ve)  
 Contrat de mariage : .....  Communauté     Séparation de biens  
 Date de mariage : ..... Lieu : ..... Date contrat de mariage : .....  
 Nom et et ville du notaire l'ayant reçu : .....  
 Date de décès du conjoint : .....  
 Date du jugement de divorce : ..... Tribunal de Grande Instance de : .....

ci-après désigné(s) «Le Réservataire»

### Article 2. Désignation

Le réservant s'engage à réserver au réservataire le(s) logement(s) et annexe(s) ci-dessous désigné(s) en leur état futur d'achèvement dans les conditions précisées ci-dessous et conformément aux plans et au descriptif technique sommaire ci-annexés.

- Nom du programme : .....
- Adresse du programme : .....
- ..... Appartement(s) / villa(s) portant le(s) n°..... du plan, situé au ..... étage du bâtiment.....  
 Type ..... Surface habitable .....m<sup>2</sup>/Surface/balcon/terrasse/loggia .....m<sup>2</sup>  
 Surface jardin ..... m<sup>2</sup> Surface garage : .....m<sup>2</sup>
- ..... parking(s) extérieur(s) • ..... place du midi (pour les villas uniquement)
- ..... parking(s) sous-sol(s) • .....cellier(s)

Paraphe(s) : .....

### Article 3. Date prévisionnelle de livraison

.....er / ème trimestre 20.....(achèvement au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

### Article 4. Prix de vente et paiement

Le prix de vente total (logement(s) + lot(s) annexes) consenti et accepté par les parties, TVA comprise, est fixé à :

..... Euros  
(en chiffres)  
..... Euros  
(en lettres)

- Dans le cadre d'un prix qui s'entend «acte en mains», le prix de vente total comprend également :
- Le remboursement des intérêts intercalaires supportés par le réservataire entre la date de signature de l'acte authentique de vente et la livraison du logement.
  - Le remboursement des frais d'hypothèque ou de caution consécutifs à la souscription des prêts nécessaires au financement de l'acquisition.
  - Le remboursement des frais de dossier bancaire limités à 1% TTC (un pour cent toutes taxes comprises) du montant du prêt principal plafonné à la somme de 610 € TTC (six cent dix euros toutes taxes comprises).
  - Le remboursement des frais de procuration plafonnés à la somme de 200 € TTC (deux cent euros toutes taxes comprises).

**Les remboursements sont effectués à compter de la signature de l'acte authentique. Les demandes de remboursements sont prises en compte dans un délai maximum de 6 mois suivant la date de livraison du bien, sur présentation des justificatifs de paiement par l'acquéreur. Lors de toute première demande de remboursement, un RIB de l'acquéreur doit obligatoirement être joint .**

- La prise en charge des frais inhérents à la passation de l'acte authentique.
- La prise en charge des loyers en cas de carence de la première location (loyer décompté à partir de la remise des clés) et la garantie vacances locatives (dont les conditions sont précisées ci-après). Ces garanties sont accordées sous condition que le réservataire confie la gestion de(s) logement(s) à la société « Elience ». La prime d'assurance promoteur correspondante sera réglée directement par le réservant.

Montant du loyer brut concerné : ..... Euros.  
(en chiffres)

- La garantie revente dont les conditions sont précisées ci-après.

Dans le cas où le taux de TVA serait modifié, le prix de vente subirait automatiquement l'incidence de cette modification.

► Le prix de vente total sera payé de la façon suivante :

✓ 30%	signature de l'acte authentique de vente*	✓ 70%	mise hors d'eau
✓ 35%	fondations achevées	✓ 90%	achèvement des plâtres
✓ 55%	plancher haut 1 <sup>er</sup> étage	✓ 95%	achèvement du logement vendu
		✓ 100%	remise des clés

\* Si la vente intervient après le démarrage des travaux et avant l'achèvement des fondations. Si la vente intervient avant le démarrage des travaux seulement 5% seront appelés

Les versements ci-dessus mentionnés, à l'exclusion du dépôt de garantie dont il sera question ci-après, seront différés jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

Toute somme faisant partie du prix ci-dessus stipulé qui ne serait pas payée à son échéance exacte en fonction de l'avancement des travaux de construction sus-indiqués, conformément aux appels de fonds effectués par la société vendeuse (le réservant), sera de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt calculé à raison de 1% (un pour cent) par mois de retard, tout mois commencé étant compté comme entier.

### Article 5. Financement et paiement du prix de vente

Le réservataire déclare son intention de solliciter un ou plusieurs prêts pour le financement de son opération. Il s'oblige à transmettre au vendeur les documents nécessaires à la constitution du dossier bancaire dans les 10 jours de la date du présent contrat sous peine de rendre caduque les présentes. Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus, pour un fait ne dépendant pas de la volonté du réservataire, dans un délai de 45 jours à compter de la signature du présent contrat, la réservation sera considérée comme nulle et non avenue.

Apport personnel : ..... Euros  
(en chiffres)  
..... Euros  
(en lettres)

Prêts : ..... Euros  
(en chiffres)  
..... Euros  
(en lettres)

Nature du prêt (mettre une croix dans les cases correspondantes)

- Amortissable  
 In fine  
 Adossement contrat de capitalisation existant  
 oui  
 non

Paraphe(s) : .....

## Article 6. Dépôt de garantie

La somme versée, égale à ..... euros par chèque n° ..... sur la banque ....., constitue un dépôt de garantie indisponible et insaisissable, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Cette somme, si elle est encaissée, sera versée sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire chez le notaire de l'opération ou chez le banquier de l'opération.

Le dépôt de garantie s'imputera sur le prix si la vente se réalise. Il est restitué au réservataire dans les seuls cas visés par l'article R261-31 du Code de la Construction et de l'habitation.

## Article 7. Transfert de propriété

Le transfert de propriété est subordonné à la signature de l'acte authentique de vente par devant Maître ..... notaire à ..... qui devra intervenir au plus tard le ..... er/ème trimestre 20.....

L'entrée en jouissance est subordonnée à l'achèvement de l'ensemble immobilier et au paiement intégral du prix convenu. La notification de la mise à disposition du logement et de ses annexes entraîne l'exigibilité du solde du prix conformément à l'article R. 261 - 14 du code de la Construction et de l'Habitation.

## Article 8 . Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile : «Le Réservant» en son siège social, «Le Réservataire» en son domicile.

Fait en deux exemplaires à ..... Le ..... pour le Réservataire  
à ..... Le ..... pour le Réservant

Le Réservant  
«lu et approuvé»

Le Réservataire  
«lu et approuvé»

--- ✂ A découper suivant pointillés ---

## Bon de rétractation

A adresser au promoteur de l'opération

Nom du Promoteur : .....  
.....  
.....

Adresse du Promoteur : .....  
.....  
.....

# MANDAT DE GESTION

N° : .....

Entre les soussignés :

	PROPRIETAIRE (Acquéreur ou représentant SCI) <input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> M <sup>lle</sup>	PROPRIETAIRE (Co-acquéreur) <input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> M <sup>lle</sup>
Nom :		
Prénom :		
Adresse :		
Date et lieu de naissance :	Le ..... à .....	Le ..... à .....

Situation :    Marié(e)    Avec contrat de mariage    Sans contrat de mariage    Veuf(ve)    Pacs  
                    Célibataire    Divorcé(e)    SCI    Concubin(e)    Autre .....  
 Propriétaire    usufruitier    nu-propiétaire    propriétaire indivis des biens et droits immobiliers sus visés  
 représentant SCI (le cas échéant) : ..... (cocher les cases correspondantes)

ci-après dénommé(s) «le mandant»,

**d'une part,**

**Et :**

Elience, s.a.r.l. au capital de 45 000 Euros, ayant son siège social au 57, boulevard de l'Embouchure - 31200 Toulouse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le N° B 410 796 221, carte professionnelle N°439 délivrée par la Préfecture de la Haute Garonne, représentée par M. Jean-Jacques Olivie. Garantie financière délivrée par SOCAMAB Assurance à Paris, 18 rue Beaurepaire (75010).

ci-après dénommée «le mandataire»,

**d'autre part,**

**Il est convenu et arrêté ce qui suit :**

Le mandant confère à «Elience», ce qui est accepté par son représentant, le pouvoir de gérer et d'administrer tant activement que passivement le bien suivant. Le présent mandat est consenti sous les conditions générales énoncées au verso que les parties déclarent parfaitement connaître et accepter sans réserve. Il prendra effet à la date de signature de l'acte authentique du logement désigné ci-dessous, si cet acte intervient postérieurement à la date de signature des présentes.

## ● Désignation

Type ..... N° du logement ..... N° parking (s) ..... N° de cellier .....

Résidence ..... Adresse .....

## ● Rémunération

7,80% Hors Taxes des sommes encaissées afférentes à l'administration du bien en ce qui concerne la gestion courante (soit 9,32% TTC, taux légal en vigueur 19.6%).

Fait en double exemplaire à ....., le ...../...../.....

PROPRIETAIRE acquéreur

PROPRIETAIRE co-acquéreur

Elience

Nom du programme : ..... N° de lot principal : .....  
 Adresse du programme .....  
 Je soussigné (Assuré-propriétaire) :  
 Nom(s), Prénom(s) : .....

## GARANTIES LOCATIVES (9 ans fermes)

Demande à adhérer au contrat GAN / CFDP / LYONNAISE DE GARANTIE (Garantie des loyers impayés, détériorations immobilières, protection juridique et absence de locataire) souscrit par Elience, administrateur de biens agréé.

La présente adhésion, souscrite pour une durée ferme de 9 ans, prend effet dès la livraison des parties privatives et communes à la condition que le mandat de gestion avec Elience ait été signé 3 mois avant. Dans le cas contraire la date d'effet est reportée d'autant pour se situer 3 mois après la date dudit mandat. Cette prise d'effet reste subordonnée le cas échéant au paiement par Elience de la prime unique et participations refacturées au promoteur.

J'ai pris bonne note que la cotisation d'assurance de cette année sera calculée sur la base d'un taux de 2,90 % , dont 0,15% soumis à TVA, du montant des loyers et charges et qu'elle sera débitée sur mes comptes mensuels ou trimestriels.

J'ai noté que la validité de la présente demande d'adhésion est subordonnée à la validité du mandat de gestion donné à l'administrateur de biens souscripteur Elience ou éventuellement l'une de ses filiales et que cette demande d'adhésion prendra fin avec la fin du mandat de gestion.

J'ai pris connaissance du résumé des conditions particulières figurant ci-dessous, et des conditions générales CG SÉCURIMMO 11/04/03 – GE / CFDP / LG dont je peux sur simple demande obtenir l'exemplaire intégral auprès de la société Elience.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES



#### Etendue des garanties

	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
ABSENCE DU 1 <sup>er</sup> LOCATAIRE (Carence locative)	12 MOIS DE GARANTIE 100 % du loyer hors charges et taxes	SANS
ABSENCE DE LOCATAIRE (Vacances locatives - à compter du 2 <sup>ème</sup> locataire)	12 MOIS DE GARANTIE 100 % du loyer hors charges et taxes Seuil d'intervention de 400€ TTC	SANS
LOYERS IMPAYÉS CHARGES ET TAXES CONTENTIEUX	DUREE ILLIMITEE MAXIMUM 80 000 € TTC PAR SINISTRE ET PAR LOT 100 % du loyer charges et taxes	SANS
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	9 500 € TTC MAXIMUM PAR SINISTRE ET PAR LOCATAIRE	SANS
PROTECTION JURIDIQUE	4 000 € TTC MAXIMUM Seuil d'intervention 250 € TTC	SANS

#### Définition des garanties

**GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYÉS** : Garantie des pertes pécuniaires (y compris les frais de contentieux) subies du fait du non-paiement des loyers par le locataire.

Durée de la garantie : sans limitation de durée, du premier terme impayé jusqu'à récupération des locaux.

Paiement des indemnités : Le premier règlement intervient dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier de sinistre complet et les règlements suivants interviennent dans les 15 jours de la réception des mises à jour des montants à régler.

**GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES** : Garantie des frais de remise en état des locaux assurés après détériorations imputables au locataire constatées au départ du locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

La perte pécuniaire correspond au temps nécessaire à exécution des travaux de remise en état des locaux.

Paiement des indemnités : dans les 15 jours de la réception du dossier de sinistre complet avec l'état définitif des dépenses.

**PROTECTION JURIDIQUE** : Garantie du propriétaire bailleur contre tout litige lié au contrat de location des locaux assurés.

**ABSENCE DE LOCATAIRE** : Garantie de la perte financière résultant d'une absence de location d'un lot objet d'un bail d'habitation uniquement.

Paiement des indemnités : Le premier règlement intervient dans les 15 jours qui suivent la réception du dossier de sinistre complet et les règlements suivants interviennent dans les 15 jours de la réception des mises à jour des montants à régler.

**AGRÈMENT DU LOCATAIRE** : Le gestionnaire doit vérifier la solvabilité du locataire selon les critères prévus aux conditions générales.

## GARANTIE PROPRIETAIRE NON OCCUPANT (MULTIRISQUE IMMEUBLE)

Demande également à adhérer à compter de la date de livraison des parties privatives de mon bien, au contrat AXERIA IARD / LYONNAISE DE GARANTIE (multirisque immeuble propriétaire non occupant).

J'ai pris connaissance du résumé des garanties valant notice d'information, joint au présent bulletin d'adhésion, le texte intégral du contrat régissant mon adhésion pouvant être obtenu sur simple demande effectuée par lettre recommandée auprès de la société Elience.

Je suis informée que l'échéance annuelle de mon adhésion est fixée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

J'ai noté :

- que la cotisation pour la période allant de la date de livraison jusqu'à la fin de l'année en cours et l'année civile suivante, est fixée à la somme forfaitaire de 87 € TTC et a été réglée par la société Elience.

La cotisation annuelle est fixée à 58 € TTC. En cas de variation supérieure à l'indice, je serais informé(e) préalablement du montant de la nouvelle cotisation annuelle.

- que pour l'année suivante, le montant de la cotisation d'assurance sera débité sur mes comptes de gestion au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année par la société Elience à laquelle j'ai donné mandat de gestion.

- que les garanties du présent contrat sont toutefois liées à l'existence, au moment du sinistre, du mandat de gestion donné à la société Elience, dont les coordonnées figurent sur le mandat de gestion ci-joint et au règlement des cotisations.

Fait à ....., le ..../../.....

Signature de(s) investisseur(s)

# GARANTIE REVENTE (Garantie de Valeur)

CERTIFICAT D'ASSURANCE DU CONTRAT GROUPE (VALORIMO)

Adhérent : la société Elience immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le N° B 410 796 221

Garantie Revente Investissement 5.140.601

Assuré :

Nom : ..... Prénom : ..... Date de naissance : ...../...../.....

Adresse du bien immobilier faisant l'objet de l'assurance :

Nom de la résidence : ..... N° de lot : ..... Rue : .....

..... Ville : ..... Code Postal : .....

Nom et adresse du notaire chargé de l'opération : .....



ace europe

	MONTANT DE GARANTIE	DUREE
GARANTIE REVENTE	La différence entre le prix de revient à l'achat et le prix de revente net (commission d'agence comprise) <b>20% du prix d'achat plafonné à 31 000 €</b>	10 ans fermes (sauf divorce, séparation des concubins, rupture de PACS, 5 ans fermes)

## Fonctionnement

Si l'acquéreur est contraint de vendre son bien par suite d'événements tels que :

- Décès par suite d'accident
- Invalidité permanente suite à un accident
- Divorce, séparation des concubins, rupture de PACS
- Naissances multiples
- Perte d'emploi (salariés)
- Perte d'activité suite à liquidation judiciaire pour les TNS (commerçants, professions libérales etc)
- Réintégration de l'avantage fiscal suite aux événements ci-dessus.

## Déclaration de l'acheteur assuré

- Je déclare être âgé de moins de 70 ans à la date de signature de la présente assurance,
- Je déclare avoir reçu un exemplaire du présent Certificat d'Assurance ainsi que des Conditions Générales d'Assurance du présent contrat,
- Je reconnais avoir été avisé que les informations fournies dans le présent document me donnent un droit d'accès au fichier et aux rectificatifs prévus par la loi « informatique et liberté »,
- Les Acheteurs déclarent ne pas être en instance de divorce ni de séparation judiciaire de corps et de bien,
- Je certifie sincères et exacts tous les renseignements portés sur le présent document et déclare avoir été informé que la production intentionnelle de renseignements ou de documents faux entraînent la déchéance du droit à l'indemnité.

## Important

- **Effet de la garantie** : le présent contrat prend effet à la date du procès verbal de réception des travaux pour les acquisitions neuves ou de la promesse de vente ou de l'acte notarié de moins de 12 mois ou de la date de réception d'une expertise agréée pour les autres biens pour une durée ferme de dix années consécutives pour un bien à usage locatif ou de résidence secondaire
- **Déclaration de sinistre** : l'Assuré devra produire à **ACE European Group Limited** l'original de ce Certificat d'Assurance, signé par l'ensemble des parties, avec sa déclaration de sinistre ou apporter la preuve de sa garantie.
- **Vérification des informations** : **ACE European Group Limited**, se réserve le droit de vérifier auprès du notaire ayant enregistré l'acte de vente ou de tout autre organisme impliqué dans la transaction, les informations indiquées sur ce Certificat d'Assurance.

Fait ..... le ...../...../.....

Signature de l'Acheteur Assuré

Pour la compagnie  
Lyonnaise de Garantie

Attention :

Certificat à retourner pour signature à Lyonnaise de Garantie - BP 1179 - 69202 LYON Cedex 01 - Tél. 04 78 27 50 50. A défaut il est considéré comme non valable.



## Conditions générales Le mandant autorise «Elience» à accomplir tous actes d'administration, notamment :

### Gestion courante :

- assurer la livraison du bien objet du mandat lors de l'achèvement des travaux, émettre les réserves d'usage que le mandataire jugera utiles.
- faire procéder à tous travaux de réparation et d'entretien de faible coût à la charge du propriétaire (somme inférieure ou égale à 153 euros HT et augmentée de 5% au premier janvier de chaque année, première révision au premier janvier suivant la date de signature du présent mandat) sans autorisation préalable du mandant. Payer les factures de ces travaux pour le compte du mandant.
- percevoir, encaisser, déposer sans limitation toutes sommes dues au mandant concernant les loyers, charges, prestations, dépôts de garantie, et plus généralement tous biens, valeurs ou sommes dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui, en donner quittances et décharges, faire main levée avec désistement de tous droits de privilèges et d'hypothèque, de toute saisie, opposition, inscription et autres. Le dépôt de garantie sera conservé par le mandataire.
- payer toutes sommes que le mandant pourrait devoir, notamment charges de copropriété et impositions, contributions, taxes sur demande express du mandant (dérogation faite dans le cas où Elience est syndic, le règlement des charges est systématique), faire toutes demandes en dégrèvement ou réduction et présenter à cet effet tous mémoires, requêtes ou pétitions, toucher le montant de toutes sommes restituées. Débattre, clore et arrêter tous comptes, en fixer les reliquats actifs et passifs, payer les reçus. Le mandataire ne saurait être responsable du non paiement des charges du fait de l'absence de trésorerie sur le compte de gérance du mandant.
- faire toute déclaration de déménagement, de vacances et autres s'il y a lieu.
- exiger des locataires ou faire exécuter les réparations à leurs charges. En cas de décès du locataire, faire nommer tous administrateurs, signer toutes réquisitions et obtenir toutes levées de scellés. Encaisser des mains de tous commissaires-priseurs ou autres le montant des ventes mobilières qu'ils auraient effectuées, régler tous comptes et en donner décharges.
- embaucher et congédier le personnel d'entretien ou de gardiennage, fixer et payer les salaires, fixer les conditions de travail. Faire tous traités et toutes conventions avec tous fournisseurs, notamment pour l'électricité, le gaz, l'eau etc....
- passer et signer tous actes et procès verbaux, élire domicile chez ELIENCE, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement faire tout ce que le mandataire jugera convenable aux intérêts du mandant.
- en cas de difficultés ou à défaut de paiement exercer toutes poursuites judiciaires tant en demande qu'en défense, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signer et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces des loyers ou charges, comme en cas d'autres contestations, exercer les poursuites nécessaires.
- déléguer tout ou partie des pouvoirs qui lui sont confiés.

### Prestations particulières :

- rechercher un locataire, établir ou faire établir tous états des lieux, louer par écrit suivant mandat exclusif, conformément à la législation en vigueur, en totalité ou en partie lesdits biens immobiliers pour le temps et aux prix, charges, clauses et conditions que le mandataire jugera à propos, conclure avec le preneur choisi tous baux, avenants, renouvellements; donner et accepter tous congés, résilier les baux, procéder à la révision des loyers.
- faire exécuter tous travaux de réparation ou d'entretien à la charge du propriétaire excédant 153 euros HT (somme augmentée de 5% au premier janvier de chaque année, première révision au premier janvier suivant la date de signature du présent mandat) après accord écrit du mandant sauf urgence ou prise de mesures conservatoires, arrêter tous devis et marchés, faire appel à un homme de l'art. Payer les factures de ces travaux et prestations.
- gérer tous contrats et garanties et notamment d'assurance concernant le bien objet du mandat, passer tous contrats d'entretien et tous marchés de travaux. Intervenir auprès des compagnies d'assurance en cas de sinistre.
- représenter le mandant aux assemblées générales des copropriétaires et de sociétés immobilières pour émettre tout vote avec faculté de substitution en cas d'empêchement résultant de la qualité de syndic ou mandataire.
- faire bénéficier au mandant de l'aide annuelle à la déclaration fiscale des revenus fonciers des lots gérés par Elience, rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH.
- déléguer tout ou partie des pouvoirs qui lui sont confiés.

### Reddition des comptes :

- le mandataire rendra compte de sa gestion au mandant chaque trimestre par l'envoi d'un relevé des sommes payées ou encaissées (et au moins une fois par an) le mandant s'obligeant à rembourser au mandataire tous frais, honoraires et débours pour l'exécution du présent contrat.
- le mandataire adressera au mandant, par virement bancaire mensuel, le montant des sommes lui revenant.
- En cas de non-renouvellement ou si le mandataire l'accepte en cas de rupture du contrat, il sera perçu par lot géré au titre de la reddition des comptes une somme correspondante au montant des honoraires d'un trimestre. La reddition des comptes sera rendue par le mandataire au terme du mois suivant celui de la date de prise d'effet de la résiliation.
- le mandant dispense le mandataire de l'envoi, par pli recommandé, de la lettre prévue par l'article 67 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 pour les versements ou remises afférents à des locations nouvelles dont le mandataire rendra compte dans le cadre de la reddition de ses comptes.

### Rémunération due par le mandant :

- pour rémunération de ses services, le mandataire percevra pour sa gestion courante une commission calculée par l'application au montant des sommes encaissées pour le compte du mandant du taux fixé au recto et 2 euros HT par mois de frais administratifs revus annuellement au 1er janvier sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction. A cette commission s'ajoutera la T.V.A. au taux légal en vigueur.
- le mandataire percevra en sus de sa rémunération pour la gestion courante, des honoraires afférents aux prestations particulières calculés selon le tarif en vigueur du cabinet et périodiquement révisable.
- Pour les honoraires afférents à la location et rédaction de bail qui incombent, selon la législation en vigueur, par moitié au locataire et au mandant, la part incombant au mandant est de 7% TTC du loyer annuel et 76 euros de frais de dossier.
- ces rémunérations seront prélevées sur le compte de gérance du mandant

### Durée du mandat :

- le présent mandat est conclu pour une première période de neuf ans ferme renouvelée par tacite reconduction par période de trois ans; la durée maximale ne pouvant excéder 39 ans.
- chaque partie pourra y mettre fin au terme de chaque période par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un préavis de trois mois; en cas de congé pour vente ou reprise pour occupation personnelle le préavis est de 8 mois avant le terme du contrat de location.
- en cas de décès du mandant, et par dérogation expresse à l'article 2003 du code civil, le présent mandat se poursuivra avec les ayants droit, fût-ils mineurs ou autrement incapables, sous réserve de la faculté de résiliation aux conditions ci-dessus.

il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyen et non de résultat et qu'il agit en tant que représentant du maître de l'ouvrage et non comme maître d'œuvre. En cas de libération des locaux, objets du présent mandat, et de non relocation par le mandant, comme par exemple en cas de reprise des locaux ou de vente, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

- Sous réserves des conditions issues par la loi du 2 janvier 1970, le présent mandat n'est pas conclu en considération de la personne des contractants. Dans ces conditions, l'exécution du présent mandat se poursuit avec toute personne morale ou physique qui viendrait se substituer à la Sarl Elience en sa qualité de mandataire, à la suite notamment de la cession de son fonds de commerce, de la mise en location-gérance de ce fonds ou de toute autre opération qui aurait pour conséquence de transférer la qualité de mandataire du présent contrat à une tierce personne. Au cas où l'une des hypothèses précitées de substitution viendrait à se réaliser, la Sarl Elience s'engage à en informer le mandant, dans les plus brefs délais et par écrit, et à lui indiquer l'identité du nouveau mandataire chargé de poursuivre l'exécution du mandat. Sans réponse de la part du mandant dans les quinze jours qui suivent la réception effective de cette information, il est présumé de manière irréfutable avoir donné son autorisation à la substitution.

### Convention avec l'état et option fiscale d'investissement :

- si l'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'une convention entre l'État et le bailleur, ou si le mandant a opté pour un avantage fiscal, celui-ci s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire, en recommandé avec accusé de réception, s'il existe une limitation à la fixation des loyers ou un plafonnement des revenus des locataires ou toute autre contrainte, en fonction du financement ou de l'option fiscale choisie pour le bien géré.

### Compétence territoriale :

- pour tous litiges relatifs à l'exécution des présentes, le tribunal compétent sera celui du domicile du défendeur, du lieu de livraison ou d'exécution de la prestation de service.

## Dispositions légales

1) Suivant l'article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les dispositions des articles R 261-28 à R 261-31 de ce code sont littéralement reproduites ci-après :

### Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an, ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

### Article R 261-29

Le dépôt de garantie est fait sur un compte spécial ouvert au nom du Réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez le notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

### Article R 261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

### Article R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue, ni pénalité au réservataire :

- 1/ Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.
- 2/ Si le prix de vente excède plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.
- 3/ Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions du contrat.
- 4/ Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.
- 5/ Si l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

Dans le cas prévu au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de la demande.

## 2) Extrait du code civil :

### Extrait Article 1642-1

Le vendeur d'immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration du délai de un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

### Extrait Article 1648

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un bref délai suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite.

## 3) Article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

« Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi SRU codifiée à l'article L 271 alinéa 1 du C.C.H., le présent contrat de réservation sera notifié par voie postale avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. Le réservataire aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de cet acte. La faculté de rétractation devra être exercée avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Si le réservataire use de son droit de rétractation, le dépôt de garantie lui sera restitué dans un délai maximum de 21 jours ».

## 4) Démarche à domicile – Extrait du Code de la Consommation

### Article L 121-23

Les opérations visées à l'article L 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat, et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

Nom du fournisseur et du démarcheur ;

Adresse du fournisseur ;

Adresse et lieu de conclusion du contrat ;

Désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés ;

Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services ;

Prix global à payer, et modalités de paiement, en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L 313-1.

Faculté de renonciation prévue à l'article L 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente le texte intégral des articles L 121-23, L 121-24, L 121-25 et L 121-26.

### Article L 121-24

Le contrat visé à l'article L 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L 121-25.

Ce contrat peut comporter une clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

### Article L 121-25

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L 121-27.

### Article L 121-26

Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque ni aucun engagement, ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

Paraphe(s) : .....

--- ✂ A découper suivant pointillés ---

## Dispositions légales

### Annulation de Commande

(Art. L 121-25 du Code de la Consommation)

Conditions :

Compléter et signer ce formulaire.

L'envoyer par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception.

Utiliser l'adresse figurant au dos.

L'expédier au plus tard le septième jour à partir de la commande.

Je soussigné déclare annuler la commande ci- après :

Résidence : .....

N° de lot : .....

Date de la commande : .....

Nom du réservataire : .....

Adresse du réservataire : .....

.....

Date et signature du réservataire :