**ATTENTION**

**Ce document est une trame susceptible d’être adapté par le professionnel de l’immobilier à chaque situation ou dossier. Ce projet ne pourra être utilisé en l’état. En conséquence, la responsabilité de l’UNIS ne pourra être engagée du fait de l’utilisation de ce modèle.**

**TRAME DE MANDAT EXCLUSIF DE LOCATION D’UN LOCAL**

**À USAGE D’HABITATION**

Société …..(*Dénomination sociale, statut et forme juridique),*

Représentant légal, capital, n° d’inscription au RCS, n° individuel d’identification à la TVA,

Titre professionnel *(agent immobilier, syndic de copropriété, administrateur de biens)*

N° de la/des carte(s) professionnelle(s) délivrée(s) par la préfecture…………….. située ….. *(Adresse de la préfecture)*

Activités

Membre de l’UNIS, soumis au code de déontologie des professions immobilières.

Adresse postale de l’établissement et du siège social (*si différente*), n° de téléphone, n° de télécopieur, adresse électronique

Garantie financière (*sauf déclaration sur l’honneur en préfecture de non maniement de fonds) (montant, nom et coordonnées de l’assureur et couverture géographique de la garantie*)

Assurance Responsabilité civile professionnelle (*nom et coordonnées de l’assureur, couverture géographique du contrat*)

***Le titulaire de la carte Transactions sur immeubles et fonds de commerce ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations d'achat, vente, échange, location ou sous-location, de biens et droits immobiliers ou de fonds de commerce, sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties..." (loi n°70-9 du 2 janvier 1970 – article 6 - décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 – article 72)***

### Inscription au registre des mandats n°

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

(remplir l’état civil complet, nom prénom, lieu de naissance, nationalité, régime matrimonial, adresse, ou la désignation de la personne morale, dénomination, registre du commerce, capital, adresse, représentant légal… )

………………………………………………………………………………………………………………………………..

**Ci-après dénommé « Le mandant » d'une part,**

ET

**Le Cabinet** ……………………………… au capital de ………………………….€uros, dont le siège social est à …………………………………….., inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° ………………………………………, représentée par ……………………………….. en sa qualité de………

……………………………………………titulaire de la carte professionnelle mention « Transaction sur Immeuble et fonds de commerce » n°………………., délivrée par la préfecture ……………………………………………….et garantie par ……………………………………………………………………………………………… pour un montant de……………………………………… titulaire du compte spécial (article 55 du décret du 20/07/72) n°……………… ouvert auprès de ……………………………………

**Ci-après dénommé « Le mandataire », d'autre part.**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

Par ces présentes, le mandant confère au mandataire, qui l'accepte, MANDATEXCLUSIF DE LOCATION, concernant les biens immobiliers ci-après désignés (en totalité ou par lots).

Le mandant déclare qu'il est seul et légitime propriétaire de l'immeuble faisant l'objet du présent mandat, et que la situation juridique et hypothécaire dudit immeuble ne fait pas obstacle à l'exécution dudit mandat, d'une part, et ne mettra pas en péril les intérêts du futur contractant, d'autre part.

Les biens immobiliers seront présentés aux prix, charges et conditions suivantes :

**DÉSIGNATION**

………………………………………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………………………………………..

* Adresse :
* Disponibilité : (préciser la date de disponibilité éventuelle du bien s’il est encore occupé lors de la signature du mandat)

**Situation du bien au regard de la réglementation**

**DPE**

🞏 DPE des parties privatives établi. Le mandant le transmet au mandataire

🞏 DPE des parties privatives non établi à ce jour. En conséquence :

* Le mandant se charge de le faire établir à son initiative et sous sa propre responsabilité.
* Le mandant charge le mandataire de le faire établir. Les frais engagés seront à la charge du mandant.

**Etat des risques naturels et technologiques**

🞏 Etat des risques naturels et technologiques disponible. Le mandant le transmet au mandataire

🞏 Etat des risques naturels et technologiques non disponible à ce jour. En conséquence :

* Le mandant se charge de le fournir à son initiative et sous sa propre responsabilité.

🞏 Le mandant charge le mandataire de l’établir. Les frais engagés seront à la charge du mandant

**Constat de risque d’exposition au plomb (CREP)**

🞏 Constat de risque d’exposition au plomb disponible. Le mandant le transmet au mandataire

🞏 Constat de risque d’exposition au plomb non disponible à ce jour. En conséquence :

🞏 Le mandant se charge de le fournir à son initiative et sous sa propre responsabilité.

🞏 Le mandant charge le mandataire de l’établir. Les frais engagés seront à la charge du mandant

**LOYER**

Le mandataire présentera la propriété ci-dessus désignée à un loyer annuel hors charges de…………………euros, pour un bail d’une durée de ………………………ans (préciser la durée, durée minimale de 3 ans pour les bailleurs personnes physiques et durée minimale de 6 ans pour les bailleurs personnes morales).

Les charges (ou provisions de charges) seront de…………………….. par ……………………

**DURÉE – RECONDUCTION - REVOCATION**

Le présent mandat est conclu pour une durée de…. mois à compter du………… Il se renouvellera par tacite reconduction par période de…. mois dans la limite de……….. .

(*(Dans le cas d’un mandat tacitement reconductible et si le mandant n’agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles, ajouter de manière lisible et visible les dispositions de l’article L136-1 du code de la consommation* remplacé à compter du 1er juillet 2016 par les articles L.215-1 à 3 et L.241-3 du code de la consommation)

**POUR LES CONTRATS DE PRESTATIONS DE SERVICES CONCLUS POUR UNE DUREE DETERMINEE AVEC UNE CLAUSE DE RECONDUCTION TACITE, LE PROFESSIONNEL PRESTATAIRE DE SERVICES INFORME LE CONSOMMATEUR PAR ECRIT, PAR LETTRE NOMINATIVE OU COURRIER ELECTRONIQUE DEDIES, AU PLUS TOT TROIS MOIS ET AU PLUS TARD UN MOIS AVANT LE TERME DE LA PERIODE AUTORISANT LE REJET DE LA RECONDUCTION, DE LA POSSIBILITE DE NE PAS RECONDUIRE LE CONTRAT QU'IL A CONCLU AVEC UNE CLAUSE DE RECONDUCTION TACITE. CETTE INFORMATION, DELIVREE DANS DES TERMES CLAIRS ET COMPREHENSIBLES, MENTIONNE, DANS UN ENCADRE APPARENT, LA DATE LIMITE DE NON-RECONDUCTION.**

**LORSQUE CETTE INFORMATION NE LUI A PAS ETE ADRESSEE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DU PREMIER ALINEA, LE CONSOMMATEUR PEUT METTRE GRATUITEMENT UN TERME AU CONTRAT, A TOUT MOMENT A COMPTER DE LA DATE DE RECONDUCTION.**

**LES AVANCES EFFECTUEES APRES LA DERNIERE DATE DE RECONDUCTION OU, S'AGISSANT DES CONTRATS A DUREE INDETERMINEE, APRES LA DATE DE TRANSFORMATION DU CONTRAT INITIAL A DUREE DETERMINEE, SONT DANS CE CAS REMBOURSEES DANS UN DELAI DE TRENTE JOURS A COMPTER DE LA DATE DE RESILIATION, DEDUCTION FAITE DES SOMMES CORRESPONDANT, JUSQU'A CELLE-CI, A L'EXECUTION DU CONTRAT. LES DISPOSITIONS DU PRESENT ARTICLE S'APPLIQUENT SANS PREJUDICE DE CELLES QUI SOUMETTENT LEGALEMENT CERTAINS CONTRATS A DES REGLES PARTICULIERES EN CE QUI CONCERNE L'INFORMATION DU CONSOMMATEUR (article L215-1 du code de la consommation).**

**LES DISPOSITIONS DU PRESENT CHAPITRE SONT EGALEMENT APPLICABLES AUX CONTRATS CONCLUS ENTRE DES PROFESSIONNELS ET DES NON-PROFESSIONNELS (article L215-3 du code de la consommation).**

**LORSQUE LE PROFESSIONNEL N'A PAS PROCEDE AU REMBOURSEMENT DANS LES CONDITIONS PREVUES A L'ARTICLE L. 215-1, LES SOMMES DUES SONT PRODUCTIVES D'INTERETS AU TAUX LEGAL (article L241-3 du code de la consommation).**

(Lorsque le mandant n’agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles, ajouter la clause suivante : )

**ETANT RAPPELE TOUTEFOIS LES DISPOSITIONS DE L’ARTICLE 78 DU DECRET DU 20 JUILLET 1972, QUI PREVOIENT QUE « PASSE UN DELAI DE TROIS MOIS A COMPTER DE SA SIGNATURE, LE MANDAT EXCLUSIF PEUT ETRE DENONCE A TOUT MOMENT PAR CHACUNE DES PARTIES, A CHARGE POUR CELLE QUI ENTEND Y METTRE FIN D’EN AVISER L’AUTRE PARTIE QUINZE JOURS A L’AVANCE PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC DEMANDE D’AVIS DE RECEPTION ».**

**JOUISSANCE**

Le mandant déclare que la propriété, objet du présent mandat, sera, le jour de la prise d'effet du bail, libre de toute location ou occupation, réquisition ou préavis de réquisition.

**OBLIGATIONS DU MANDANT ET POUVOIRS DU MANDATAIRE**

1. Le mandant s'oblige, après l'expiration de ce mandat, à ne pas louer sans le concours du mandataire et ce, pendant un délai de 6 mois, au profit d’un locataire qui lui aurait été présenté par ce dernier pendant le cours du mandat.

A défaut, il s'engage expressément à verser au mandataire, à titre de clause pénale une indemnité forfaitaire, TVA en sus, à sa charge, d'un montant égal à celui des honoraires convenus ci-après, ce qui est accepté expressément par le mandant.

Le mandant s'engage à produire, à ses frais, toutes les pièces justificatives : titres de propriété, plans, descriptifs techniques, état des charges, etc. demandées par le mandataire et nécessaires au bon accomplissement du présent mandat.

1. Autorise le mandataire à entreprendre toute action pour parvenir à la location et, notamment toute publicité à la convenance et aux frais du mandataire qu'il mettrait en oeuvre, pour le compte du mandat, notamment pose de panneaux, parutions d'annonces, envoi de dossiers commerciaux, etc. ;
2. Autorise expressément le mandataire à prendre des photographies du bien objet des présentes et à les diffuser notamment par voie de presse ou d’internet. Cette diffusion a pour seul but de faire connaître le bien à d’éventuels candidats locataires.
3. Donne tous pouvoirs au mandataire pour réclamer, en son nom, toutes pièces utiles auprès de toutes personnes physiques ou morales, privées ou publiques ;
4. Autorise le mandataire à proposer, présenter et faire visiter la propriété ci-dessus désignée à toutes personnes qu'il jugera utiles; à cet effet, il s'oblige à lui assurer le moyen de visiter pendant le cours du présent mandat ;
5. Autorise le mandataire à faire appel éventuellement à tout concours extérieur, et faire tout ce qui sera utile en vue de mener à bonne fin la conclusion de la location de la propriété sus désignée ;
6. Charge le mandataire d'établir, en accord avec le mandant, tous actes sous seing privé aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes et recueillir la signature des parties ;
7. S'engage à informer le mandataire, notamment lorsque les actes sont établis par un tiers, de la date, des modalités et du lieu de toute signature de façon à ce que celui-ci soit présent à la signature du bail ;
8. S'engage à adresser au mandataire, s’il n’était pas présent lors de la signature, copie du ou des actes signés (compromis, bail, promesse...) ;
9. S'engage à accepter de louer la propriété, objet des présentes, à toute personne présentée par le mandataire et qui accepterait les prix, charges et conditions stipulés au présent mandat. II ne pourrait refuser la location qu'en raison d'insolvabilité notoire du locataire et dans cette hypothèse que s'il n'y avait pas fourniture d'une caution valable et solvable.
10. Si le mandat comporte exclusivité, le mandant s’interdit de traiter pendant toute sa durée, la location directement ou avec l’assistance d’un tiers, et s’oblige à informer immédiatement le mandataire de toute offre qui pourrait lui être présentée, soit directement, soit avec l’intervention d’un tiers.

A défaut, il s’engage à verser au mandataire à titre de clause pénale une indemnité forfaitaire fixée au montant de la rémunération prévue aux présentes, plus la TVA afférente à cette rémunération.

1. Le mandataire indiquera par lettre au mandant les personnes physiques ou morales auxquelles il aura présenté le bien, objet des présentes, avec tous renseignements permettant leur identification. Sauf contestation ou réserves écrites de la part du mandant et admise par le mandataire, les clients ainsi présentés seront considérés comme entrant définitivement dans le cadre du présent mandat.
2. Dans l’hypothèse où le preneur du bien, objet des présentes, serait une personne physique ou morale ayant un lien généralement quelconque (notamment : conjoint, parent, franchiseur, franchisé, société d'un même groupe, société-mère, filiale, participation, etc.) avec la personne à laquelle ce bien aura été présenté et qui aura été signalé au mandant, l'opération sera considérée comme effectivement réalisée, dès lors que le mandataire aura apporté la preuve de ce lien.
3. Le mandataire rendra compte dans les conditions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et de l'article 77 du décret du 20 juillet 1972.

# Obligations du Mandataire

Le Mandataire s’engage afin de réaliser sa mission à :

* *(En vigueur à compter du 1er juillet 2014)* promouvoir le bien objet des présentes en diffusant les annonces auprès du public de la manière suivante : …... et le cas échéant par le réseau……………
* *(En vigueur à compter du 1er juillet 2014)*, dans le cadre de l’exclusivité concédée par le mandant, réaliser les actions spécifiques suivantes :……………………………….................................................

……………………………………………………………………………………………………………………………………

* *(En vigueur à compter du 1er juillet 2014)* rendre compte au Mandant des actions effectuées pour son compte selon les modalités suivantes………………………………et selon une périodicité déterminée par les parties de…………….

#### **RÉMUNERATION**

Le bailleur prend en charge la totalité des honoraires liés à la mise en location de son bien à l’exception des prestations suivantes dont le coût est partagé entre le bailleur et le preneur.

* L’organisation de la visite du locataire,
* La constitution du dossier du locataire,
* La rédaction du bail,
* La réalisation de l’état des lieux

Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations définies ci-dessus,  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.

Les honoraires correspondant à l’organisation de la visite, la constitution du dossier, et la rédaction du bail sont dus à la signature du bail.

Les honoraires relatifs à l’état des lieux sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Conformément à l'article 73 du décret du 20 Juillet 1972, ces honoraires et leur débiteur devront être obligatoirement mentionnés dans le bail.

**Clause pénale**

**PENDANT LA DUREE DU PRESENT MANDAT ET DE SES EVENTUELS AVENANTS ET/ OU RENOUVELLEMENT LE MANDANT S’ENGAGE A NE PAS TRAITER DIRECTEMENT OU PAR L’INTERMEDIAIRE D’UN AUTRE MANDATAIRE LA LOCATION DES BIENS OBJET DES PRESENTES.**

**LE MANDANT S’ENGAGE A NE PAS NEGOCIER DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA LOCATION DU BIEN OBJET DES PRESENTES, ET LE MANDANT S’ENGAGE A INFORMER LE MANDATAIRE DES DEMANDES QUI LUI SERAIENT ADRESSEES PERSONNELLEMENT.**

**EN CAS DE NON-RESPECT DE LA CLAUSE VISEE CI-DESSUS, LE MANDANT S’ENGAGE A VERSER AU MANDATAIRE UNE INDEMNITE COMPENSATRICE FORFAITAIRE EGALE A LA REMUNERATION PREVUE AU PRESENT MANDAT.**

**Informations concernant l’exercice du droit de rétractation**

Le Mandant a le droit de se rétracter du présent contrat sans donner de motif dans un délai de quatorze jours. Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, le Mandant doit notifier au Mandataire sa décision de rétractation du présent contrat au moyen d’une déclaration dénuée d’ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste, télécopie ou courrier électronique) adressée à : à remplir Société, adresse, numéro de télécopieur et adresse électronique

Le Mandant peut utiliser le modèle de formulaire de rétractation mais ce n’est pas obligatoire

Si vous donnez au consommateur la faculté de remplir et de transmettre électroniquement les informations sur sa rétractation du contrat sur votre site internet, insérez le texte suivant: «Le Mandant peut également remplir et transmettre le modèle de formulaire de rétractation ou toute autre déclaration dénuée d’ambiguïté sur le site internet du Mandataire [insérer l’adresse du site internet]. Si le Mandant utilise cette option, le Mandataire lui enverra sans délai un accusé de réception de la rétractation sur un support durable (par exemple, par courriel).»

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que le Mandant transmette sa communication relative à l’exercice du droit de rétractation avant l’expiration du délai de rétractation.

La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation pèse sur le Mandant.

L'exercice du droit de rétractation met fin aux obligations réciproques des Parties au contrat d’exécuter le mandat.

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

- pleinement exécutés avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après votre accord préalable exprès et votre renoncement exprès à votre droit de rétractation,

- de prestations de services d'hébergement, autres que d'hébergement résidentiel.

### Règlement des litiges

### Le contrat est régi par la loi française. Tout différend entre les parties quant à la formation, l'interprétation, l'exécution, la cessation ou la résiliation du contrat sera porte devant le tribunal compétent, même en cas de pluralité de défendeurs ou d’appel en garantie.

[En cas de mandat conclu avec un consommateur, personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole] En application de l’ordonnance n° 2015-1033 du 20 août 2015 relative au règlement extrajudiciaire des litiges de consommation et du décret n°2015-1382 du 30 octobre 2015, le mandant a la possibilité de saisir le médiateur de la consommation désigné ci-après par le mandataire en vue d’un règlement amiable du litige :

*Nom*

*Coordonnées (adresse postale, adresse électronique et site internet)*

### TRAITEMENT INFORMATIQUE : LOI DU 6 JANVIER 1978

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, Le mandant autorise expressément le mandataire à saisir l’ensemble des informations contenues dans les présentes sur fichier informatique, le mandant pouvant exercer son droit d’accès et de rectification des données personnelles le concernant auprès du mandataire.

De convention expresse et conformément à l'article 1325 du Code Civil, fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, dont un a été remis au mandant qui le reconnaît.

Fait à …………………………….…………. le …………………………… en …………… exemplaires dont un pour le Mandant qui le reconnaît.

Approuvés ……………

…………………… mots rayés nuls.

……………………lignes

|  |  |
| --- | --- |
| **Le Mandant**  Faire précéder la signature de  « Lu et approuvé. Bon pour mandat » | **Le Mandataire**  Faire précéder la signature de  « Bon pour acceptation de mandat » |

**Formulaire de rétractation**

(Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat)

À l’attention de [*le professionnel insère ici son nom, son adresse géographique et, lorsqu’ils sont disponibles, son numéro de télécopieur et son adresse électronique*] :

Je/Nous (\*) vous notifie/notifions (\*) par la présente ma/notre (\*) rétractation du contrat portant sur la vente du bien (\*)/pour la prestation de service (\*) ci-dessous

Commandé le (\*)/reçu le (\*)

Nom du (des) consommateur(s) :

Adresse du (des) consommateur(s) :

Signature du (des) consommateur(s) (uniquement en cas de notification du présent formulaire sur papier)

Date

(\*) Rayez la mention inutile