

INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES :

COMMUNICATION AU CONSOMMATEUR

(À REMETTRE AVANT LA CONCLUSION DE TOUT MANDAT)

En application des articles L. 111-1 et L. 111-2 du code de la consommation, le professionnel prestataire de services avec lequel vous entrez en relation vous informe.

PRÉSENTATION DU PROFESSIONNEL PRESTATAIRE DE SERVICES

PATRIMOINE EXPERTISE IMMOBILIÈRE au capital de 2 000 €, dont le siège social est situé - **85 rue du Général de Gaulle local n° 21 – Le Forum – 97434 Saint Gilles les Bains**, immatriculée sous le numéro de SIREN 808 133 912 au RCS de Saint Denis de la Réunion, représentée par Monsieur Cédric MULLER, en sa qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 9741 2017 000 017 042, délivrée le 02/03/2017 par CCI de la Réunion.

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

Carte portant la mention TRANSACTION SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE / GESTION IMMOBILIÈRE

Garanti par GALIAN- 89, rue de la Boétie – 75008 PARIS pour un montant de 1 200 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : Ile de La Réunion

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA sous le numéro de police 120 137 405 contrat couvrant la zone géographique suivante : Ile de La Réunion

DÉCLARATION SUR LES LIENS AVEC D'AUTRES STRUCTURES

Le Professionnel prestataire de services déclare avoir des liens avec les professionnels suivants :

- ✓ COMPTemporis SARL – RCS de Saint-Denis (Réunion) n° 839 823 051
- ✓ PRO-ADOpte SARL – RCS de Saint-Denis (Réunion) n° 823 840 145
- ✓ EVOLUPTIA SAS – RCS de Saint-Denis (Réunion) n° 818 986 747
- ✓ DOMU SARL – RCS de Montpellier n° 838 604 858

CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DU SERVICE⁽¹⁾ ET MODALITÉS D'EXÉCUTION
--

1/ Actions de communication et de constitution de dossier

- Réalisation d'un dossier de présentation des biens
- Validation du dossier par notre Expert Juridique
- Photos
- Vidéo
- Visite 360
- Rédaction des annonces

2/Diffusion de l'annonce sur les sites Web spécialisés suivants :

- Notre site internet ADOPTE UN TOIT
- Diffusion à l'Internationale PROXIO
- Seloger
- Le Bon Coin
- Fnaim
- Bien Ici
- Immo des Iles
- Autre sites de diffusion : Superimmo ,Acquereur.com , Zilek, Trovit, Ola Immo, Ma cabane,
- TouTyPasse.com, Immo-gratuit.com , Evrilla , Toutvendre.fr, Drimki ,Ubiflow, pagesimmo .
- Première chaine de l'île dédiée à l'immobilier : Youtube.
- Diffusion auprès du réseau Facebook auquel le mandataire appartient et publication de l'annonce au moyen des outils mis à la disposition par ledit réseau sur le site Internet

3/ Inter-agence :

- Diffusion auprès du groupement d'agences auquel le mandataire appartient et publication de l'annonce au moyen des outils mis à la disposition par ledit groupement sur le site Internet

4/ Action Commerciales :

- Pose d'un panneau sur le secteur des biens désignés, si la configuration des lieux le permet
- Présentation du bien à l'équipe commerciale.
- Relance du « Fichier Acquéreur ».
- Distribution de prospectus dans les boîtes aux lettres du quartier référent au moins une fois pendant la durée de l'exclusivité
- Distribution d'un mailing de présentation à ses prospects pendant la durée de l'exclusivité
- Prestation de « Home-Staging » si nécessaire.

5/ Suivi des actions de communication⁽¹⁾

Pendant toute la durée du mandat, le mandataire :

- Suivant chaque visite, réalisera un compte rendu en indiquant l'identité et les observations du prospect par email.
- Transmettra, suivant sa réception, toute offre ou proposition écrite sur les biens désignés et dont il sera destinataire
- Proposera un entretien mensuel personnalisé sur rendez-vous tous les mois, positionnement du bien

Dates prévisionnelles :

- 1^{er} rendez-vous/..../.....
- 2^{ème} rendez-vous/..../....
- 3^{ème} rendez-vous/..../.....
- 4^{ème} rendez-vous/..../.....
- 5^{ème} rendez-vous/..../....

6/ Le mandataire informera le mandant sur rendez-vous à l'agence :

- des évolutions et des tendances du marché sur la même zone géographique depuis la signature du mandat (ratio clicks/vues, analyse concurrentielle)
- des conditions de prix des biens similaires en mandat dans son agence tout en respectant l'anonymat de ses mandants
- le cas échéant, des travaux et des ajustements du prix qu'il conviendrait de réaliser

CONDITIONS GÉNÉRALES

A/ LE MANDATAIRE

En application de l'article 6 I, 6^e alinéa, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, le mandataire s'engage à réaliser à ses frais les actions suivantes et à en rendre compte au mandant dans les conditions suivantes

En outre, au plus tard dans les huit jours de l'opération, le mandataire informera le mandant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout écrit remis contre récépissé ou émargement, de l'accomplissement du présent mandat et lui remettra dans les mêmes conditions une copie de la quittance ou du reçu délivré.

Le mandataire ne pourra, en aucun cas, être considéré comme le gardien juridique des biens à vendre, sa mission étant essentiellement de rechercher un acquéreur. En conséquence, il appartiendra au mandant de prendre toutes dispositions, jusqu'à la vente, pour assurer la bonne conservation de ses biens et de souscrire toutes assurances qu'il estimerait nécessaires ;

Le mandataire conservera, dans tous les cas, son exemplaire du présent mandat par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code civil.

Durée du contrat et conditions de résiliation :

Le mandat est conclu, pour une durée de 12 mois mais celle-ci peut-être moindre.

A l'échéance, le mandat n'est pas reconduit tacitement.

Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, à tout moment et avec un préavis de quinze jours, le mandat pourra être dénoncé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le mandat peut contenir une clause d'exclusivité et stipuler une clause pénale. Globalement, tout mandat peut faire l'objet d'un avenant.

Prix du service⁽²⁾ et modalités de paiement :

En cas de réalisation de l'opération avec un acheteur présenté par le mandataire ou un mandataire substitué, le mandataire aura droit à une rémunération selon le barème en vigueur remis au mandant.

La rémunération peut être mise à la charge du vendeur ou de l'acquéreur selon le mandat. Elle est payable au plus tard le jour de la signature de l'acte définitif. Ce paiement sera effectué par le notaire à la signature de l'acte authentique au moyen d'un virement.

Les frais d'actes, droits d'enregistrement, sont à la charge de l'acheteur et payables au plus tard le jour de la signature de l'acte définitif.

B/ LE MANDANT**1)- Le mandant, devra aux termes du mandat :**

- Déclarer avoir la capacité pleine et entière de disposer desdits biens. En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidation judiciaires, et que les biens, objet du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.
- Déclarer ne pas avoir consenti, par ailleurs, de mandat de vente non expiré ou dénoncé ;
- S'interdire de le faire ultérieurement sans avoir préalablement dénoncé le présent mandat ;
- Déclarer avoir la capacité pleine et entière de disposer des biens ci-dessus désignés ;
- S'engager à produire toutes les pièces justificatives de propriété demandées par le mandataire et à l'informer de toutes modifications concernant le bien et/ou le propriétaire ;
- Donner au mandataire tous pouvoirs pour réclamer toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques, notamment le certificat d'urbanisme ;
- Autoriser expressément le mandataire, aux frais de ce dernier, à :
 - Saisir l'ensemble des informations contenu dans le présent mandat sur tout fichier de traitement automatisé de données ; le mandant pourra exercer son droit d'accès et de rectification conformément à l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 ;

- Entreprendre les démarches et mettre en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission confiée et tels que définis ci-dessous aux conditions concernant le mandataire ; Il est ici rappelé qu'en application de l'article L. 134-4-3 du code de la construction et de l'habitation, les annonces relatives à la vente afférentes à des biens immobiliers soumis au DPE doivent obligatoirement mentionner le classement du bien au regard de sa performance énergétique selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat ;
- Indiquer, présenter et faire visiter les biens désignés au présent mandat à toutes personnes qu'il jugera utile. A cet effet, il s'oblige à lui assurer le moyen de visiter pendant le cours du présent mandat ;
- Substituer et faire appel à tout concours en vue de mener à bonne fin la conclusion de la vente des biens sus désignés
- Autoriser le mandataire à établir tous actes sous seing privé aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes et recueillir la signature de l'acquéreur. Dans le respect de ses obligations légales, le mandant s'engage à fournir au mandataire dans les plus brefs délais tout document nécessaire à la rédaction de l'acte et notamment les diagnostics techniques obligatoires. Il sollicite à cet effet le concours du mandataire dans la recherche d'un diagnostiqueur chargé de la réalisation desdits diagnostics. Le mandant donne en outre expressément pouvoir au mandataire à l'effet de recueillir auprès des autorités compétentes toutes informations utiles relatives au contrôle de l'installation d'assainissement équipant le bien objet du présent mandat.

Si le présent mandat porte sur un ou plusieurs lots ou fractions de lots de copropriété :

Il est ici rappelé que l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que, sauf pour les caves, garages, emplacements de stationnement ou lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m², toute promesse unilatérale de vente, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de cette superficie.

Le bénéficiaire - en cas de promesse de vente - ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

Selon le mandat, il peut être stipulé :

** Soit le mandant prend acte de ces dispositions et fournira, sous son entière et seule responsabilité, la superficie de la partie privative des biens objet du présent mandat dans les huit jours des présentes.*

** Soit le mandataire procédera au mesurage de la superficie de la partie privative des biens objet du présent mandat à l'effet de les reporter dans tout acte sous seing privé qu'il pourra être amené à établir en vue de réaliser la vente desdits biens.*

Si le présent mandat porte sur un ou plusieurs biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat :

il est ici rappelé que conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, l'acquéreur est informé par le vendeur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret. De plus, lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques visés respectivement par les articles L 125-2 et L 128-2 du code des assurances, le vendeur est tenu d'informer par écrit l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente.

Selon le mandat, il est stipulé :

** Soit le mandant prend acte de ces dispositions et fournira, sous son entière et seule responsabilité, l'état des risques technologiques, naturels, miniers ou sismiques afférent aux biens objet du présent mandat dans les huit jours des présentes*

** Soit le mandant charge le mandataire de dresser un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture, à l'effet d'en faire mention dans tout acte sous seing privé que ce dernier pourra être amené à établir en vue de réaliser la vente des biens objet du présent mandat.*

- autoriser le mandataire, en cas d'exercice d'un droit de préemption, à négocier et conclure avec le préempteur, bénéficiaire de ce droit, sauf à en référer à son mandant, lequel conserve la faculté d'accepter le prix finalement obtenu par le mandataire ;
- s'obliger à ratifier la vente, éventuellement assortie d'une condition suspensive d'obtention de prêt, avec l'acquéreur présenté par le mandataire ou un mandataire substitué aux prix, charges et conditions du présent mandat. A défaut et après mise en demeure restée infructueuse, il devra au mandataire le montant des honoraires ci-dessus mentionnés, à titre d'indemnité forfaitaire.
- autoriser expressément le mandataire à recevoir un versement d'un montant maximum de 10 % du prix total de la vente. Ce versement sera effectué à la banque où est ouvert le compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) du mandataire⁽²⁾.

2)- Pendant toute la durée du présent mandat :

Le mandant s'interdit de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire la vente des biens ci-dessus désignés. Il s'engage à diriger vers le mandataire toutes les demandes qui lui seraient adressées personnellement. A défaut de respecter cette clause, le mandataire aurait droit à une indemnité forfaitaire, à titre de clause pénale, à la charge du mandant, d'un montant égal à celui de la rémunération toutes taxes comprises du mandataire prévue au présent mandat.

En outre, dans les 12 mois suivant l'expiration ou la résiliation du présent mandat, le mandant s'interdit de traiter directement ou indirectement avec un acheteur présenté à lui par le mandataire ou un mandataire substitué. Cette interdiction vise tant la personne de l'acheteur que son conjoint, concubin ou partenaire de Pacs avec lequel il se porterait acquéreur, ou encore toute société dans laquelle ledit acheteur aurait une participation. A défaut de respecter cette clause, le mandataire aura droit à une indemnité forfaitaire, à titre de clause pénale, à la charge du mandant d'un montant égal à celui de la rémunération toutes taxes comprise du mandataire prévue au présent mandat.

En cas de litige, la législation applicable sera la loi⁽³⁾ Française et la juridiction compétente sera⁽⁴⁾ : Le TGI du défendeur

POUR TOUT LITIGE AFFÉRENT À L'EXÉCUTION DU PRÉSENT MANDAT

Le mandant, s'il est un « consommateur » au sens de l'article préliminaire du code de la consommation, est informé qu'il peut saisir le médiateur de la FNAIM, soit par voie électronique à : mediateur-fnaim.fr, soit par courrier postal à l'attention de Madame le médiateur de la Fédération nationale de l'immobilier – FNAIM – 129 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

Dans l'hypothèse où le mandant n'a pas la qualité de consommateur, il a la possibilité de saisir le Département Qualité de la FNAIM à l'adresse ci-dessus ou la chambre syndicale FNAIM départementale sise à Sainte-Clotilde (97490) – 5, chemin Grand Canal – Thalès A.

[En cas d'exercice d'activités pluridisciplinaires et/ou de partenariats directement liés au service concerné, le(s) mentionner et préciser les mesures prises pour éviter les conflits d'intérêts⁽⁶⁾ :

.....
.....

Le consommateur reconnaît que la présente fiche d'informations précontractuelles lui a été remise avant la conclusion et la signature de tout mandat.

Dater et signer



- (1) Listez les principales missions prévues au mandat que vous proposez au consommateur.
- (2) Si votre prestation est précisément identifiée, indiquer vos honoraires y afférents soit pour leur montant TTC, soit en pourcentage avec l'assiette de calcul. Dans le cas contraire, remettre votre barème d'honoraires au consommateur et porter la mention de cette remise dans la présente fiche.
- (3) Il s'agira de la loi française dans la plupart des cas.
- (4) Cette clause n'est à compléter que si le contrat proposé prévoit une clause d'attribution de juridiction.
- (5) Si vous avez signé une convention individuelle de désignation avec l'ANM Conso comme médiateur de la consommation, indiquer l'adresse de son site Internet ainsi que son adresse postale insérées dans la convention. Si vous avez choisi un autre médiateur, renseigner ses coordonnées.
- (6) Ex. : structures séparées, locaux distincts, communication sur les principaux termes du partenariat, et