

Siège : 52 allées Alphonse Karr

Bureaux : 129 avenue de Paris
51000 Châlons en Champagne
Tél. 03 26 26 99 90 Fax. 03 26 26 99 91
contact@groupe-maïdo.com

SAS au capital de 50 000 Euros
RCS CHALONS EN CHAMPAGNE B 429 022 684
Carte de Transaction n° 198 délivrée par la Préfecture de la Marne

Client	Res'Or

Nombre de biens (4 maximum) : ____

CONTRAT DE PRESTATIONS

Relatif au(x) bien(s) porté(s) en annexe

◆ **Entre les soussignés, propriétaire(s) du (des) bien(s) immobilier(s) dénommé(s) en annexe :**

o Mme o Mr

Demeurant

Tél dom.

Tél pro.





Tél port.

E-mail

Ci-après dénommé le MANDANT d'une part,

Et

► La société **GROUPE MAÏDO**, SAS au capital de 50 000 euros, dont le siège social est situé 52 allées Alphonse Karr - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE.

-  Inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Châlons-en-Champagne sous le numéro 429 022 684. Siret : 429 022 684 000 14. Code APE : 6831 Z
-  Carte de transaction n° 198 délivrée par la Préfecture de la Marne
-  Propriétaire des marques **SERENIMMO**® et **RES'Or**® et du concept **RES'Or**®
-  Représentée par : Monsieur Didier NOEL en sa qualité de président

Ci-après dénommé le MANDATAIRE d'autre part,



RESEAU POUR L'ORGANISATION DE LA REVENTE DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS
www.res-or.fr



L'IMMOBILIER EN TOUTE SERENITE
www.serenimmo.fr

Serenimmo et Res'Or marques déposées, propriétés de la SAS GROUPE MAÏDO

Préambule

La **SAS GROUPE MAÏDO** a pour activités d'accompagner les personnes physiques ou morales dans leurs démarches en vue de l'acquisition et la revente de leurs biens immobiliers.

Pour l'exercice de ses activités, la **SAS GROUPE MAÏDO** a développé sous le nom de **RES'Or**[®], un concept original, bâti sur une expérience et une expertise immobilière, financière et fiscale.

■ Article 1 : Objet du contrat

A la signature du présent contrat, le mandant confère au mandataire, qui accepte, une mission visant à établir une situation immobilière, financière et fiscale du (des) bien(s) désigné(s) en annexe.

L'objectif de cette mission est de fournir au mandant des éléments objectifs qui lui permettent de décider de la garde ou de la revente de son (ses) bien(s).

■ Article 2 : Forme et durée des présentes

Le présent contrat est confié par le mandant au mandataire pour une durée de **12 ans**, à compter de la signature des présentes. Pendant cette période le mandant pourra à tout moment solliciter le mandataire pour l'exercice de sa mission, à raison au maximum, d'une fois par année calendaire. Le mandataire disposera alors d'un délai de 30 jours calendaires à compter de la date d'activation pour rendre son rapport de mission sous réserve de la collecte de toutes les pièces demandées dans le cadre de l'exercice de cette mission. (Voir « Article 3 Constitution du dossier d'étude »).

Pour les biens sous statuts LMP / LMNP ou Demessine / ZRR ce délai est porté à 60 jours calendaires.

Pendant cette période de 30 ou 60 jours, le mandant s'engage à ne pas mettre en vente son bien par quelque moyen que ce soit.

En cas de non-respect de cette condition, le mandataire considérerait qu'il n'est plus en mesure de mener à son terme la mission qui lui a été confiée. Il serait alors autorisé à cesser immédiatement toute prestation envers le mandant, sans que celui-ci puisse prétendre à aucun dédommagement de quelque forme que ce soit.

☞ Transmission

En cas de transmission du (des) bien(s) désigné(s) en annexe, par les titulaires du contrat, à titre gracieux ou onéreux, dans le cadre familial ou extra familial, de leur vivant ou en cas de décès, le(s) nouveau(x) propriétaire(s), acquéreur(s) ou héritier(s), bénéficiera (ont) du contrat dans les mêmes conditions, pour la période qui restera à courir entre le jour de la transmission et le dernier jour de la période de validité de 12 ans.

■ Article 3 : Constitution du dossier d'étude

Le mandant transmettra au mandataire, en deux exemplaires originaux, le contrat **RES'Or**[®] paraphé sur toutes ses pages et signé PAGE 5, accompagné d'un chèque de règlement à l'ordre de la SAS Groupe MAÏDO du coût total de la prestation et des pièces précisées ci-dessous. Un exemplaire de ce contrat sera retourné au mandant numéroté et revêtu de la signature du représentant légal du mandataire.

Pièces obligatoires à fournir dès la signature du présent contrat

- Le(s) titre(s) de propriété du (des) bien(s) et/ou la (les) taxe(s) foncière(s) correspondante(s)

Pièces obligatoires à fournir à la demande d'étude par le mandant

- Le(s) contrat(s) de prêt et le(s) dernier(s) tableau(x) d'amortissement du (des) bien(s) concerné(s).
- Les déclarations fiscales de revenus fonciers ou BIC.
- Le(s) mandat(s) de gestion éventuellement en vigueur au moment de la demande d'étude par le mandant.
- Le(s) bail (baux) à location éventuellement en vigueur au moment de la demande d'étude par le mandant.
- Les diagnostics déjà effectués (Performance énergétique, Loi Carrez, etc...)

Pièces facultatives à fournir dès la signature du présent contrat

- Le mandant pourra transmettre au mandataire tout autre document qui lui semblerait pouvoir aider à la réalisation de la mission qu'il confie au mandataire, tel que par exemple, un (des) document (s) commercial (aux) du programme dans lequel il a investi, des photos de son (ses) bien(s) ou de la résidence de son (ses) bien(s), le contrat de réservation du (des) bien(s) auprès du promoteur...

La bonne fin de la mission reposant sur la constitution de ce dossier d'étude, le mandataire s'oblige à signaler au mandant toute pièce manquante et à lui en réclamer la production, avant d'engager toute démarche pour son compte. Dans ce cas le délai de réponse de 30 ou 60 jours auquel le mandataire s'oblige, démarre à la date de réception de la dernière pièce manquante.

■ Article 4 : Prestations

La mission du mandataire consistera à la mise en exécution des points suivants :

1. **Estimation du bien**

Le(s) bien(s) désigné en annexe fera(ont) l'objet d'une estimation qui sera réalisée par des professionnels indépendants de l'immobilier, situés dans la ville ou la proche région de l'adresse du bien. Ceux-ci seront choisis par le mandataire sur leur notoriété, leurs moyens et leurs compétences. Ils adresseront par écrit, leurs évaluations au mandataire qui en déduira un prix moyen de vente. Ce prix sera comparé aux estimations des marchés immobiliers, délivrées par les sociétés ou institutions nationales d'études de la profession. Le mandataire délivrera au mandant une hypothèse haute et une hypothèse basse, avec pour chacune d'elle, les calculs en découlant énoncés ci-dessous.

2. Situation fiscale du bien

Le mandataire fera un point précis de la situation fiscale du (des) bien(s) au(x) moment(s) choisi(s) par le mandant. Pour cela il se fondera sur les documents que le mandant lui aura fournis (Voir Article 3 Constitution du dossier d'étude).

Si l'acquisition du (des) bien(s) s'est faite sous une loi de défiscalisation, de type par exemple et non exhaustivement, Périissol, Besson ou Robien, le mandataire appréciera où se situe le(s) bien(s) en regard des obligations de la loi qui lui a été appliquée.

3. Taxe sur la plus value

Sur la base des éléments ci avant, le mandataire calculera l'éventuelle taxe sur la plus value que le mandant aura à verser à l'état, s'il décide, à l'issue de cette mission, de vendre son (ses) bien(s).

4. TVA

Au cas où, à l'issue de cette étude, le mandant décide de vendre son (ses) bien(s) et que cette (ces) vente(s) intervienne(nt) dans une période de cinq ans après le premier achat, le mandataire calculera l'incidence de la TVA sur la (les) nouvelle(s) vente(s).

5. Frais financiers

Si le mandant décide de vendre son (ses) bien(s) et qu'il en a fait initialement l'acquisition avec le concours d'un prêt bancaire, le mandataire calculera alors les éventuelles indemnités de remboursement anticipé du prêt auprès de l'organisme prêteur.

6. Sûreté

Si une sûreté de type hypothèque, privilège prêteur de deniers ou assurance crédit, frappe le (les) bien(s) du mandant, le mandataire calculera les frais de mainlevée de cette sûreté.

7. Diagnostics et Etats du bien

Si le mandant décide de vendre son (ses) bien(s), il devra faire effectuer les différents diagnostics et états exigés par la loi au moment de la cession. Parmi ceux-ci et non exhaustivement, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), l'état parasitaire (Termites, capricornes...), la détection de l'amiante et du plomb (Saturnisme), le diagnostic électrique et l'état de l'installation intérieure de gaz, la superficie sous loi dite Loi CARREZ, la prévention des risques naturels et technologiques. Le mandataire vérifiera les obligations légales du vendeur et les coûts de leurs exécutions.

8. Frais de mutation

Le mandataire se chargera de faire évaluer auprès du syndic en charge du (des) bien(s), les frais de mutation liés à la vente du (des) bien(s).

■ Article 5 : Conclusion de la mission

Lorsque l'étude des points décrits ci-dessus aura été réalisée, le mandataire adressera au mandant un rapport de mission. Celui-ci comprendra une réponse pour chacun des points 1 à 8 précisés « Article 4 Prestations » ainsi qu'un avis quant à l'arbitrage du (des) bien(s), conservation ou revente. Le mandataire ne dispose néanmoins à ce sujet, d'aucun pouvoir de substitution et la décision finale de l'arbitrage reste l'entière et unique décision et responsabilité du mandant.

Le présent contrat ne constitue en rien un mandat de vente immobilier. En conséquence à l'issue de l'étude, si le mandant décide de vendre son (ses) bien(s), il conserve son entière liberté quant au choix d'un éventuel professionnel de l'immobilier pour l'organisation de cette vente.

Si toutefois le mandant décide de vendre son (ses) bien(s) et de confier cette (ces) vente(s) au mandataire, il régularisera alors avec celui-ci un mandat de vente. Le prix de vente « net vendeur » qui sera précisé dans ce mandat, se situera obligatoirement dans la fourchette d'estimations réalisée par le mandataire dans le cadre de ce contrat.

Le mandataire mettra alors en œuvre toutes les procédures et démarches afin de réaliser la vente du (des) bien(s) dans les meilleurs délais.

Dans le cas où le mandant souhaiterait présenter son (ses) bien(s) à la vente à un prix supérieur à l'estimation la plus haute délivrée par le mandataire, celui-ci se réserve le droit de refuser de se charger de cette mise en vente. Ceci ne donnera lieu à aucune indemnisation de la part du mandataire au mandant sous quelque forme que ce soit.

Si toutefois, le mandataire acceptait tout de même le mandat dans ces conditions, alors les dispositions de ce contrat s'appliqueraient de plein droit dans leur totalité.

■ Article 6 : Coûts des prestations

Coût **895 euros TTC** pour 1 à 4 biens et pour une durée de douze ans.

Le règlement sera effectué par chèque libellé à l'ordre de la **SAS GROUPE MAÏDO**. Aucun autre mode de règlement ne sera accepté.

A la signature des présentes, le mandataire adressera au mandant une facture qui fera état du règlement perçu.

Tout nouveau bien, à concurrence de quatre biens au maximum, qui entrera dans le patrimoine du mandant pendant la durée de ce contrat, bénéficiera des mêmes prestations. Il incombera au mandant d'informer le mandataire et de lui transmettre les pièces justificatives afin que son nouveau bien soit couvert par ce contrat.

■ Article 7 : Rétractation

Si le mandant est réputé « Non professionnel », il dispose à compter de la signature des présentes, d'une faculté de rétractation de 7 jours. Cette faculté est exercée par lettre recommandée avec A.R. ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. Le mandataire s'engage à ne pas encaisser le chèque de règlement du mandant avant l'expiration de ce délai de rétractation.

■ Article 8 : Données personnelles

« Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier relative à l'information, aux Fichiers et aux Libertés, le mandant dispose d'un droit d'accès, de rectification et de retrait des données le concernant auprès du Mandataire, à l'adresse en tête des présentes. »

▪ **Article 9 : Conditions générales de vente**

Le mandant déclare expressément avoir pris connaissance des conditions générales de vente de la **SAS GROUPE MAÏDO**, annexées à ces documents et les accepter sans réserve dans leur intégralité.

A _____
Le _____

Le Mandant

Pour la **SAS GROUPE MAÏDO**

*(Signature précédée de la mention
« Lu et approuvé. Bon pour contrat »)*

*(Signature précédée de la mention
« Lu et approuvé. Bon pour acceptation de contrat)*

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Les présentes conditions générales de vente sont rédigées en français dans leur version originale qui seule fait foi et prévaut sur toute autre version.

Les présentes conditions générales de vente s'appliquent dans leur intégralité à toutes les prestations consenties aux clients par la SAS Groupe MAÏDO sur l'ensemble du territoire français, y compris sur les territoires d'Outre-mer, à compter du 1er juillet 2007.

Elles prévalent sur toutes conditions générales d'achat, quels qu'en soient les termes.

1 – FORMATION

Les contrats de prestation ne deviennent définitifs qu'après acceptation expresse de la SAS Groupe MAÏDO par la signature du contrat et une fois les délais légaux de rétractation effectivement purgés.

Sauf accord exprès de la SAS Groupe MAÏDO, aucun contrat de prestation ne peut être modifié ou rétracté au-delà des délais légaux prévus à cet effet.

A défaut, le client devra s'acquitter du montant total de la prestation.

2 – PRESTATIONS

Les prestations, objet des présentes, consistent à mettre à la disposition du client des spécialistes en finance et en fiscalité immobilière, selon des caractéristiques détaillées figurant sur le contrat de prestation.

Les factures sont établies au tarif en vigueur au jour de l'acceptation du contrat de prestation par le client.

3 – PAIEMENT

- Les factures sont payées au siège social de la SAS Groupe MAÏDO.

- Aucun escompte ne sera accordé en cas de paiement anticipé.

- Si une facture venue à échéance n'est pas réglée, même partiellement, la SAS Groupe MAÏDO se réserve le droit de réclamer, après mise en demeure préalable, et sans préjudice de tous dommages-intérêts, des pénalités de retard qui courront à compter de l'échéance du terme de paiement. Leur montant sera calculé par l'application aux sommes dues, d'un taux d'intérêt égal à 1,5 fois le taux d'intérêt légal en vigueur.

- En outre, tout retard de paiement entraînera de plein droit la suspension de l'exécution des prestations en cours, la suppression à titre de pénalité de tous les droits que le client pouvait avoir à des réductions de prix acquises et l'exigibilité immédiate de toutes sommes dues à la SAS Groupe MAÏDO.

4 – DELAIS

- Le délai d'exécution de la prestation est fixé par le contrat.

- Toute modification apportée à la prestation initialement déterminée devra donner lieu à un contrat complémentaire.

5 – FORCES MAJEURES

La SAS Groupe MAÏDO se réserve la faculté de suspendre ou de résilier tout ou partie de la prestation, de plein droit et sans formalité, en cas d'événement de force majeure extérieur à la volonté des parties, insurmontable et irrésistible, ou de cas fortuit tels que, actes de gouvernement, modifications de la réglementation applicable aux présentes conditions générales de vente.

6 – DROIT APPLICABLE – REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les présentes conditions générales de vente sont soumises au droit français.

En cas de litige, seul sera compétent le Tribunal du siège social de la SAS Groupe MAÏDO, même en cas de référé et nonobstant pluralité d'instances ou de parties, ou d'appel en garantie.

