

Conditions générales de vente

Article 1/ Dispositions générales

- Les dispositions générales définies à l'article 1 s'appliquent à l'ensemble des prestations et services proposés par **WATSON Immobilier**
- Les présentes Conditions Générales de Vente (CGV) constituent l'accord régissant pendant sa durée, les relations entre **WATSON Immobilier** (désigné par « le mandataire » ou « le prestataire ») et ses clients (désigné par « le mandant » ou « le client ») dans le cadre de ses activités de service et de transaction en immobilier.
- Le Client déclare avoir pris connaissance des Conditions Générales de Vente et les avoir acceptées sans réserve avant de s'engager avec **WATSON Immobilier**. Elles s'appliquent sans réserve ni restriction.
- Conformément aux dispositions légales, le client dispose d'un délai de 14 jours à compter de la signature d'un devis de prestation ou d'un mandat hors établissement pour se rétracter sans pénalités. Ce courrier doit être expédié au plus tard le 14ème jour après le lendemain de la signature du document contractuel. Le courrier doit être remis en main propre contre émargement ou envoyé en recommandé à l'adresse suivante : 16 rue des Lauriers 97412 Bras-Panon

Article 2/ Conditions générales de vente du service Transaction

Les conditions définies ci-après s'appliquent dans le cadre spécifique de notre service de Transaction et sont complémentaires aux dispositions générales précisées à l'article 1.

2.1 Conditions concernant le Client/Mandant

En conséquence de la signature d'un mandat de vente, le Client :

- Déclare ne pas avoir consenti, par ailleurs, de mandat exclusif de vente non expiré ou dénoncé.
- S'interdit de le faire ultérieurement sans avoir préalablement dénoncé le mandat confié à **WATSON Immobilier** par courrier en recommandé ou remise en main propre contre émargement en respectant un préavis de quatorze jours.
- S'engage à produire toute pièce justificative de propriété demandée par **WATSON Immobilier** en tant que mandataire et à l'informer de toute modification concernant le bien et/ou le propriétaire. Le Client certifie par ailleurs que les documents fournis sont réels et authentiques.

- Donne à **WATSON Immobilier** tous pouvoirs pour réclamer toute pièce utile auprès de toute personne privée ou publique, notamment le certificat d'urbanisme.
- Pourra exercer son droit d'accès et de rectification conformément à l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978.
- Autorise expressément le mandataire **WATSON Immobilier** à :
- Saisir l'ensemble des informations contenu dans le mandat sur fichier informatique
- Faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la vente, effectuer toute publicité à sa convenance aux frais du mandataire.
- Indiquer, présenter et faire visiter les biens désignés au mandat à toute personne qu'il jugera utile de le faire. A cet effet, le Client s'oblige à lui assurer le moyen de visiter pendant toute la durée du mandat confié.
- Substituer, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera opportun en vue de mener à bonne fin la conclusion de la vente des biens désignés au mandat de vente.
- Autorise 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. Le mandataire pourra, en outre, en cas d'exercice du droit de préemption, négocier et conclure avec le préempteur bénéficiaire de ce droit ; le Client conserve la faculté d'accepter ou non le prix finalement obtenu par le mandataire.
- S'oblige à ratifier la vente avec l'acquéreur présenté par le mandataire aux prix, charges et conditions du mandat confié.

La rémunération du mandataire sera exigible le jour où l'opération sera effectivement conclue, constatée par acte authentique, et après que toutes les conditions suspensives aient été levées. Le Client s'interdit de traiter directement pendant le cours du mandat et dans les 12 mois suivant l'expiration ou la réalisation de celui-ci avec un acheteur à qui le bien aura été présenté par le mandataire ou un mandataire substitué. A défaut de respecter cette clause, le mandataire aurait droit à une indemnité forfaitaire, à la charge du Client dont le montant serait égal à celui de la rémunération toutes taxes comprises du mandataire prévue au mandat de vente.

En cas d'exercice d'un droit de substitution ou de préemption, la rémunération stipulée ci-dessus sera due par le Client.

Si le Client vend sans intervention du mandataire, ce dernier n'aura droit à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit. Cependant, le Client s'oblige à l'en informer sans délai, par lettre recommandée, en lui précisant le nom de l'acquéreur. A défaut, le Client en supporterait les conséquences, notamment au cas où le mandataire aurait contracté avec un autre acquéreur.

Dans le cadre de la signature d'un mandat de vente exclusif, le Client ne peut vendre sans l'intervention du mandataire pendant sa durée et s'oblige dans le cas contraire au règlement à sa charge d'une indemnité forfaitaire d'un montant égal à la rémunération toutes taxes comprises prévue au mandat de vente.

2.2 Conditions concernant le Mandataire / WATSON Immobilier

En conséquence de la signature d'un mandat de vente, le mandataire **WATSON Immobilier** :

- Entreprendra les démarches et mettra en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission.
- Rendra compte dans les conditions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et de l'article 77 du décret du 20/08/72.
- Ne pourra, en aucun cas, être considéré comme juridiquement responsable du bien à vendre, sa mission étant essentiellement de rechercher un acquéreur. En conséquence, il appartiendra au Client vendeur de prendre toutes les dispositions jusqu'à la vente, afin d'assurer la bonne conservation de son bien et de souscrire toute assurance nécessaire.

En cas de litige, le seul tribunal compétent sera celui du domicile du mandataire.

2.3 Prix

En respect de l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs, le barème des honoraires pratiqués est affiché de façon lisible et visible à l'intérieur des établissements recevant de la clientèle.

De même, si l'établissement dispose d'une vitrine, le barème est affiché dans le même format et au même emplacement que celui normalement alloué aux annonces immobilières. Il doit être parfaitement visible depuis l'extérieur.

Enfin, sur internet, le barème est également aisément accessible :

- sur le site internet de WATSON Immobilier en deux clics maximum
- sur toute page dédiée à l'activité de WATSON Immobilier, hébergée sur un site internet n'appartenant pas à WATSON Immobilier et ne comportant pas d'annonces immobilières (Facebook, instagram, snapchat, pinterest). Le cas échéant, un renvoi vers le site internet du professionnel, lui-même permettant d'accéder au barème, suffit à remplir cette obligation.
- sur toute annonce immobilière dématérialisée : la présence d'un lien hypertexte visible dans le corps de l'annonce, intitulé par exemple « consulter nos tarifs » et renvoyant directement vers la page « tarifs » du site de l'agence WATSON Immobilier, permet de remplir l'obligation.

WATSON Immobilier se réserve le droit de modifier à tout moment ses tarifs mais le Client sera facturé sur la base des tarifs en vigueur au moment de la signature du mandat.

Article 3/ Conditions générales de vente du service de Chasseurs immobilier

Les conditions définies ci-après s'appliquent dans le cadre spécifique de notre service de Chasseurs immobilier et sont complémentaires aux dispositions générales précisées à l'article 1.

3.1 Obligations concernant le Client/Mandant

En conséquence de la signature d'un mandat de recherche, le Client :

- Déclare ne pas avoir consenti, par ailleurs, de mandat exclusif de recherche non expiré ou dénoncé.
- S'interdit de le faire ultérieurement sans avoir préalablement dénoncé le présent mandat par courrier en recommandé ou remise en main propre contre émargement en respectant un préavis de quatorze jours.
- Pourra exercer son droit d'accès et de rectification conformément à l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978.

La rémunération du mandataire sera exigible le jour où l'opération sera effectivement conclue, constatée par acte authentique pour les mandats de recherche d'un bien à acquérir ou signature du bail pour les mandats de recherche d'un bien à louer , et après que toutes les conditions suspensives aient été levées.

Le Client s'interdit de traiter directement pendant le cours du mandat et dans les 12 mois suivant l'expiration ou la réalisation de celui-ci avec un vendeur dont le bien aura été présenté par le mandataire ou un mandataire substitué. A défaut de respecter cette clause, **WATSON Immobilier** aurait droit à une indemnité forfaitaire, à la charge du Client dont le montant serait égal à celui de la rémunération toutes taxes comprises du mandataire prévue au mandat de vente.

Dans le cadre de la signature d'un mandat de recherche exclusif, le Client ne peut acheter ou louer sans l'intervention du mandataire pendant sa durée et s'oblige dans le cas contraire au règlement à sa charge d'une indemnité forfaitaire d'un montant égal à la rémunération toutes taxes comprises prévue au mandat de recherche.

3.2 Conditions concernant le Mandataire/WATSON Immobilier

En conséquence de la signature d'un mandat de recherche, le mandataire **WATSON Immobilier** :

- Entreprendra les démarches et mettra en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission. Cette dernière fait l'objet d'un cahier des charges porté au mandat et précisant la description du bien recherché, les moyens mis en œuvre, la durée et la rémunération prévus.
- Rendra compte de son activité au Client aussi régulièrement que possible pour un accompagnement jusqu'à la signature de l'acte de vente ou du bail de location selon le mandat choisi.

En cas de litige, le seul tribunal compétent sera celui du domicile du mandataire.

3.3 Modalités de paiement pour les recherches de bien à la location.

Le paiement des prestations se fera par chèque, en espèce ou par virement. Les paiements par carte bancaire ne sont pas acceptés. En cas de paiement par chèque bancaire, celui-ci est remis à l'encaissement dès réception.

3.4 Retard de paiement pour les recherches de bien à la location.

Tout retard ou défaut de paiement du Client entrainera de plein droit l'exigibilité immédiate de toute somme restant due, ainsi que le calcul et le paiement d'une pénalité de retard sous forme d'intérêts à un taux égal à au taux d'intérêt légal en vigueur, majoré de 10 points de pourcentage. Cette pénalité sera calculée sur le montant toutes taxes comprises de la somme restant due et courra à compter du jour suivant la date de règlement portée sur la facture, jusqu'à son paiement total sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire. De plus, une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40€ sera appliquée selon l'article D.441-5 du code de commerce. Dans ce cas, le Prestataire aura de plein droit la possibilité de suspendre l'exécution de toute prestation en cours jusqu'à régularisation des sommes dues.

Article 4/ Conditions générales de vente du service gestion immobilière

Les conditions définies ci-après s'appliquent dans le cadre spécifique de notre service de Chasseurs immobilier et sont complémentaires aux dispositions générales précisées à l'article 1.

4.1 ÉTABLISSEMENT DU BAIL

4.1-1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat.

Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

4.1-2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an.

A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

4.1-3. Conditions financières de la location

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement.

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

4.1-3-1 Evolution du loyer en cours de contrat

1-3-1-2 Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive. Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1-3-1-3 Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1-3-1-4. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif, » le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;

- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.1.5. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

Décret no 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

4.1-3-2. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

4.1-3-3. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

4.1-4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1-4-1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1-4-2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1-4-3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité : Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

4.1-5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec

avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

Décret no 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

4.2. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

4.2-1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité.

A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretenir le logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire.

A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix.

Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

Décret no 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

4.2-2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

– le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;

– le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;

– le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;

– le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

– le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;

– le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution.

Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

– le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

– le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

(4) Décret no 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

4.3. FIN DE CONTRAT ET SORTIE DU LOGEMENT

4.3-1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3-1-1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme.

Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3-1-2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement.

Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des co-titulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

4.3-2. Sortie du logement

3-2-1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

3-2-2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4.4. RÈGLEMENT DES LITIGES LOCATIFS

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4-4-1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4-4-2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge.

Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective.*

Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.4-3. Action en justice

4-3-1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4-3-2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4-3-2-1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3-2-2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3-2-3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4-4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4-4-1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4-4-2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.4-5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en oeuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement.

Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

Pièces annexes : - Entretien et réparations locatives (décret n° 87-712 du 26 Août 1987)

- Charges récupérables (décret n° 87-713 du 26 Août 1987)
- Diagnostic de Performance énergétique (Arrêté du 3 mai 2007 NOR:

SOCU 0751057A)

- Constat d'Etat des lieux d'entrée
- Barème agence

Article 5/ Conditions générales de vente du service de location saisonnière

Les conditions définies ci-après s'appliquent dans le cadre spécifique de notre service de Chasseurs immobilier et sont complémentaires aux dispositions générales précisées à l'article 1.

5.1 Conditions concernant le Client/Mandant

Tous les biens immobiliers loués sont la propriété de particuliers qui ont confié leur mise en location à l'Agence, agissant comme leur représentant sur place. Ces biens immobiliers sont réservés à l'usage exclusif d'habitation ou commercial selon le bail. Rappel : les meublés de tourisme sont des chalets, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. La présente location est faite aux charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir ;

- n'occuper les lieux que bourgeoisement, l'exercice de tout commerce, profession ou industrie étant formellement interdit, le preneur reconnaissant que les locaux faisant l'objet du présent contrat ne lui sont loués qu'à titre de résidence provisoire et de plaisance.
- ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni sous-loué même gratuitement les lieux loués sauf accord écrit du bailleur.
- s'assurer contre les risques locatifs, vol, incendie, dégât des eaux et les recours des voisins et faire assurer le mobilier donné en location.
- s'abstenir de jeter dans les lavabos, baignoires, bidets, éviers des objets de nature à obstruer les canalisations, faute de quoi il sera redevable des frais occasionnés pour la remise en service des équipements.

LEDIT LOGEMENT est garni de ses meubles, vaisselle, ustensiles de cuisine, de ménage, literie, couvertures mais sans linge ni draps, le tout en état de propreté et d'entretien.

5.2 Détention d'animaux familiers

Se reporter au descriptif de l'appartement. Les animaux familiers sont autorisés. Dans le cas contraire cela sera stipulé dans le descriptif de l'appartement. Par ailleurs la détention d'animaux dangereux est réglementée et interdit la détention des chiens d'attaque.

5.3 Tarifs

Tous nos prix (appartement et prestation) s'entendent TTC et charges comprises et ménage non inclus. Le mécanisme de formation du contrat obéit à un processus particulier et se déroule en plusieurs étapes :

- offre de location (propositions) par l'agence par voie de publicité
- réponse du locataire accompagnée du versement de l'acompte (25%)
- confirmation par le professionnel.

Le contrat devient définitif par la confirmation de l'agence dans un délai de 8 jours à compter de la réception de l'acompte (en effet l'agence étant susceptible de recevoir de nombreuses réponses à une unique proposition. La durée de validité de l'offre et du prix de celle-ci est de 7 jours. Il est demandé au locataire afin de valider l'option en réservation un acompte d'un montant de 25% du prix de l'hébergement ou du package TTC. Ce dernier recevra par retour (voix postale ou électronique) le contrat de réservation indiquant le montant de l'acompte versé ainsi que le solde à régler. S'agissant d'un acompte, il est précisé que l'engagement des parties est ferme et définitif et ne peut être rompu, l'acompte n'étant pas remboursable. En cas d'annulation de la part de l'agence pour diverses raisons (travaux urgents, dégâts, appareils ménagers défectueux...) il sera proposé un autre logement de même type ou d'une catégorie supérieure)

Le solde de la location est exigible un mois avant la date d'arrivée du locataire et de toute façon exigé contre remise des clés. Dans l'éventualité où ces conditions ne seraient pas remplies, le bailleur serait en droit de relouer immédiatement les locaux, objet du présent contrat. Toutefois, le preneur resterait tenu au paiement du solde du loyer.

5.4 Conditions de vente à distance

Pour la conclusion d'un contrat à distance, il est précisé que le locataire recevra par écrit ou tout autre support durable à sa disposition, une offre de contrat mentionnant nos conditions générales de vente. Il est précisé que le locataire dispose d'un délai de 7 jour franc pour exercer son droit de rétractation sans avoir à justifier de motifs ni à payer d'indemnité. L'agence s'engageant à rembourser au plus tard le locataire dans les 30 jours suivant la date à laquelle ce droit a été exercé.

5.5 Formalités d'arrivée et de départ

5.5-1 Arrivée

La location est consentie pour un séjour qui commence le jour de l'arrivée à 17 heures et se termine le jour du départ avant 10 heures. La remise des clefs a lieu le jour de l'arrivée. Le locataire devra supporter tout changement de serrure. Aucune remise de clefs ne pourra s'effectuer en dehors des heures ouvrables de l'Agence. Le locataire arrivant après 19h devra impérativement prévenir l'agence. Sans nouvelles de sa part les clefs seront récupérables le lendemain.

5.5-2 L'inventaire

Ayant fait l'objet d'une vérification de tous les objets contenus dans les lieux loués sera remis au locataire, le jour de l'entrée en jouissance ; il sera tenu de le vérifier, de le rapporter à l'Agence, avec ses observations. Passé un délai de 3 jours, il sera réputé conforme.

5.5-3 Départ

Le jour de la sortie, l'inventaire sera vérifié. Le locataire sera tenu de remettre dans chaque pièce les objets qui y sont désignés. Il devra rembourser les objets manquants ou détériorés et sera tenu responsable des dégâts ou détérioration qu'il aurait pu commettre dans la location. Si ces différents frais excèdent le montant de la caution, le locataire s'engage à en régler le solde. Si le locataire ne libérait pas les lieux le jour à l'heure fixée par le présent règlement, il serait tenu de payer le loyer dû au titre de la période non prévue au contrat initial et le montant des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés par le locataire dont le séjour se trouverait ainsi compromis.

5.6 Dépôt de garantie

Le locataire devra verser à l'agence le jour de la prise de possession des lieux un montant forfaitaire inscrit sur le contrat, par préautorisation de carte bancaire à titre de dépôt de garantie pour répondre des dégâts qui pourraient être causés aux objets garnissant les lieux loués. Par ailleurs une somme pourra être retenue sur le dépôt de garantie pour le nettoyage des locaux.

Le remboursement du dépôt de garantie sera effectué dans un délai de 1 mois, déduction faite des sommes dues par le locataire au titre des réparations locatives ou de ménage s'il y a lieu

suivant le départ. Le locataire devra laisser l'appartement propre, vaisselle, appareils ménagers, moquettes, etc. Nos locations n'incluant pas le ménage de départ.

Le locataire déclare avoir pris connaissance de toutes ces clauses du contrat et les accepter sans aucune restriction ni réserve.

Pour tout litige afférent à l'exécution du présent mandat, le mandant, s'il est un « consommateur » au sens de l'article liminaire du code de la consommation, est informé qu'il peut saisir le médiateur de la consommation, soit par voie électronique ou postale.

Article 6/ Litiges et obligations

6.1 Résiliation

Tout manquement de l'une des parties aux obligations qu'elle a en charge, entraînera, si bon semble au créancier de l'obligation non exécutée, la résiliation de plein droit du contrat, quatorze jours après mise en demeure d'exécuter par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet, sans préjudice de tout dommage et intérêt.

Chacune des parties pourra résilier à tout moment le contrat en cas de cessation d'activité de l'une des parties, en cas de déclaration d'insolvabilité dument attesté par la banque de France, cessation de paiement, redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou toute autre situation produisant les mêmes effets après l'envoi d'une mise en demeure adressée à l'administrateur judiciaire (ou liquidateur, ou toute administration publique habilitée) restée plus d'un mois sans réponse, conformément aux dispositions légales en vigueur.

En cas d'arrivée à l'issue de la prestation prévue au devis ou de sa résiliation :

- La prestation de services cessera automatiquement à la date correspondante.
- Le Prestataire se trouve dégagé de ses obligations relatives à l'objet du contrat à sa date de résiliation ou d'expiration.
- Le Prestataire s'engage à restituer au client au plus tard dans les quatorze jours qui suivent la résiliation ou l'expiration l'ensemble des documents ou informations remis par le client.

6.2 Force majeure

La responsabilité de **WATSON Immobilier** ne peut pas être engagée en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de ses obligations qui est due, soit au Client, soit au fait insurmontable et imprévisible d'un tiers au contrat, soit à un cas de force majeure.

A ce titre, la force majeure s'entend de tout évènement extérieur, imprévisible et irrésistible au sens de l'article 1148 du Code Civil, indépendant de sa volonté et qui échappe à son contrôle, tels que notamment à titre indicatif et non limitatif : catastrophes naturelles, restrictions gouvernementales, troubles sociaux et émeutes, guerres, malveillance, sinistres dans les locaux du Prestataire, les interruptions de service EDF supérieure à deux jours, défaillance du matériel informatique, défaillance du fournisseur internet, absence de longue durée (accident ou maladie).

Dans les cinq jours ouvrés maximum de la survenance d'un tel évènement, la partie défaillante pour cause de force majeure s'engage à le notifier à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé réception et à en apporter la preuve.

La partie défaillante fera tous ces efforts afin d'éliminer les causes du retard et reprendra l'exécution de ses obligations dès que le cas invoqué aura disparu. Les délais prévus pour l'exécution des prestations seront automatiquement décalés en fonction de la durée de la force majeure. Toutefois si la cause de force majeure perdure au-delà de quinze jours ouvrés à compter de la date de réception de la notification du cas de force majeure, chaque partie aura le droit de résilier l'accord, sans octroi de dommages et intérêts. Ladite résiliation prendra effet à la date de réception par l'autre partie de la lettre de résiliation adressée en recommandée avec accusé de réception.

6.3 Responsabilité

Chacune des parties est responsable envers l'autre de tout manquement aux obligations mises à sa charge.

La responsabilité de **WATSON Immobilier** ne pourra pas être engagée pour :

- Toute perte de bénéfices, de demandes ou de trouble commercial que le client subirait ainsi que toute demande ou réclamation formulée contre le Client et émanant d'un tiers quel qu'il soit.
- Tout dommage matériel pouvant atteindre les immeubles, installations, matériels ou mobiliers du Client.
- Tout dommage survenu aux fichiers, matériels ou documents que le Prestataire aurait confié au Client.
- Tout préjudice que subirait le Client qui n'est pas causé par une faute intentionnelle ou lourde du Prestataire.
- Une défaillance des services annexes de **WATSON Immobilier** réalisés par des prestataires externes (conception du panneau ou autre).
- Les avis techniques de base sur le bien et l'étude concurrentielle.
- Une erreur engendrée par un manque d'information ou des informations erronées remises par le client.

- Un retard généré par le Client qui entrainerait l'impossibilité de respecter les délais convenus ou prescrits par la loi.
 - Toute information cachée, invisible à l'œil nu ou tout vice caché de quelque nature qu'il soit.
 - La réalisation du mesurage du bien ou du plan intérieur qui sont destinés à aider le Client dans son évaluation, sa communication ou sa visite du bien et ne font l'objet d'aucune certification quelconque. Ils sont donc fournis à titre purement indicatif avec une vocation publicitaire afin d'apporter uniquement un aperçu général des volumes y facilitant la projection. L'ameublement proposé dans le plan intérieur vise à donner une interprétation libre de l'occupation des espaces, et peut ne pas correspondre avec les éléments réellement présents. Ce dernier ne revêt à ce titre aucune valeur contractuelle.
- Le client convient que, quels que soient les fondements de sa réclamation et la procédure suivie pour la mettre en œuvre, la responsabilité éventuelle du Prestataire à raison de l'exécution des obligations prévues au devis, sera limitée au montant hors taxes n'excédant pas la somme totale effectivement payée par le Client pour le service fourni par le prestataire jusqu'à la date de la réclamation, par lettre recommandée avec accusé de réception.

6.4 Loi applicable

De convention expresse entre les parties, le présent contrat et les opérations de prestations de services qui en découlent sont régies par le droit français. Le seul tribunal compétent sera celui du domicile du mandataire.

En cas de litige, les parties s'obligeront à rechercher une solution amiable avant de recourir à toute autre mesure de sauvegarde de leurs intérêts.

Article 7/ Propriété des résultats et documents

7.1 Obligations et confidentialité

Le Prestataire **WATSON Immobilier** respectera la plus stricte confidentialité concernant les informations fournies par le Client, ne divulguera aucune information sur les travaux et prestations de services réalisés pour ce dernier et lui restituera tout document fourni à la fin de la mission. Cela en respect du Règlement général sur la protection des données entré en vigueur le 25 mai 2018

Le prestataire, toutefois, ne saurait être tenu pour responsable d'aucune divulgation si les éléments divulgués étaient dans le domaine public à la date de la divulgation, ou s'il en avait déjà connaissance antérieurement à la date de signature du devis, ou s'il les obtenait de tiers par des moyens légitimes.

Considérant la nature des prestations réalisées, l'obligation du Prestataire est une obligation de moyen et non de résultat.

Les clauses contractuelles établies entre les parties sont réputées confidentielles, et à ce titre ne peuvent être communiquées à des tiers non autorisés.

Le Client s'engage à faciliter autant que possible la tâche du Prestataire en se montrant directement disponible, actif et spontané à cette fin. Le Prestataire pourra avoir un accès libre dans les meilleurs délais à toute information ou document en possession du Client qu'il jugera utile ou nécessaire à la réalisation de la mission. Le Client certifie par ailleurs que ces documents ou informations sont réels et authentiques.

De plus, afin de réaliser la mission, le Client vendeur ou bailleur d'un bien immobilier autorise **WATSON Immobilier** à publier ses coordonnées personnelles ainsi que les photos, descriptifs et adresse du bien nécessaires à la diffusion sur le site de l'agence et sur les autres supports ou sites d'annonces. Ne seront pas considérées comme confidentielles les informations devant être divulguées afin d'effectuer les formalités prescrites par la loi.

Au regard du règlement européen sur la protection des données (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) :

De convention expresse, les documents de rapports, d'études, d'annonces ou de descriptifs liés au bien immobilier à vendre ou à louer et communiqués pourront être conservés par le Client, à compter du paiement intégral de la prestation.

Le Prestataire, pour sa part, s'interdit de faire état des informations personnelles dont il s'agit et de les utiliser de quelque manière, sauf à obtenir préalablement l'autorisation écrite du client.

Néanmoins, les droits de propriété intellectuelle et d'exploitation de tous rapports, études, descriptifs, dessins, images, plans, documents, modèles, méthodologie, matériels ou autres émanant du Prestataire et réalisés en vue de la fourniture des services au Client demeurent entièrement détenus par le Prestataire, à l'exception d'un droit de détention à titre strictement personnel et privé attribué au Client. Le Client s'interdit donc toute reproduction, représentation, commercialisation, adaptation, traduction ou toute autre forme d'utilisation de quelque sorte et sur quelque support que ce soit de ces documents et outils, y compris après le terme du présent contrat, sans avoir obtenu l'autorisation expresse, écrite et préalable du Prestataire qui peut la conditionner à une contrepartie financière.

Article 8/ Acceptation du client

Les présentes CGV sont expressément agréés et acceptés par le Client, qui déclare et reconnaît en avoir une parfaite connaissance, et renonce de ce fait, à se prévaloir de tout document contradictoire

Article 9/ Médiation de la consommation

En cas de différend avec la société **WATSON Immobilier**, il conviendra pour le mandant ou le bénéficiaire de la prestation de service de nous adresser dans un premier temps une réclamation écrite et motivée à : EIRL WATSON Immobilier - 16 rue des Lauriers 97412 Bras-Panon.

Si la réponse apportée n'est pas jugée satisfaisante ou ne lui est pas communiquée dans un délai de 60 jours à cette suite, et s'il est un "consommateur" au sens de l'article liminaire du code de la consommation, le mandant ou le bénéficiaire de la prestation de service est informé qu'il peut saisir le médiateur de la consommation.