

MANDAT DE GÉRANCE N°

(Articles 1984 et suivants du Code civil,
loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, ci-après dénommés « LE MANDANT » et « LE MANDATAIRE »

LE MANDANT

LE MANDATAIRE

Sarl AGENCE PIERRE

67 Boulevard Blossac

86100 CHATELLERAULT

Représentée par son gérant, Benjamin de TUGNY

Titulaire de la carte professionnelle « gestion immobilière » n° 476 délivrées par la Préfecture de la Vienne.

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT:

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) tant activement que passivement.

DÉSIGNATION

COMMUNE DE CHATELLERAULT (Vienne), 25 rue Aristide Briand et 20 rue Camille Lebeau
« Résidence Le Clos St James »

LOT NUMERO _____ () :

Un appartement de Type

Représentant les / èmes des charges générales et parties communes de l'immeuble

LOT NUMERO _____ () :

Un parking repéré N°

Représentant les / èmes des charges générales et parties communes de l'immeuble

USAGE

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le(s) bien(s) géré(s) (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources,...). En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité ne faire l'objet d'aucune procédure collective, et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens et que les biens objets du présent mandat ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Si les biens ci-dessus sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent en annexe au présent mandat.

1- MISSION - POUVOIRS

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment:

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont il demeurera détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s);
- donner quittance, reçu et décharge, et corrélativement donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement;
- procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment payer les charges de copropriété, acquitter sur demande expresse du mandant les sommes dues au titre des impositions et taxes, les récupérer éventuellement auprès des locataires;
- procéder à la révision des loyers;

1

- procéder aux frais du Bailleur par le recours d'une société d'expertise notoirement connue à l'établissement par lot du Plan de Prévention des Risques, du Bilan Énergétique et toutes autres expertises requises, dans le cas où le bailleur ne pourrait justifier de ces documents dans les 8 jours suivants la prise du mandat.

- faire exécuter toutes menues réparations et celles plus importantes mais URGENTES et en aviser rapidement le mandant; prendre toutes mesures conservatoires;
- rechercher des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le mandant de la vacance du ou des bien(s), renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos;
- **substituer, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de procéder à la recherche de locataire et de mener à bonne fin la conclusion de la location des biens sus désignés ;**
- faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation, effectuer toute publicité à sa convenance telle que photos, panonceaux, insertions dans un fichier télématique national ou international notamment le 3615 FNAIM et le site Internet de la FNAIM, aux frais du mandataire;
- rédiger tous baux, avenants - ou leur renouvellement - les signer; - donner et accepter tous congés;
- dresser ou faire dresser par concours d'huissier de justice tous constats d'état des lieux, et dont le paiement sera facturé par moitié entre le bailleur et le locataire;
- mettre en œuvre les garanties accordées par le contrat d'assurance de l'immeuble; à cet effet, faire toute déclaration de sinistre, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurance;
- faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandant; en régler les factures;
- donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers, la déclaration de T.V.A. , et le cas échéant, les éléments servant à la détermination de la Contribution Autonome sur les Revenus Locatifs (CARL) ;
- représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.

De même, en cas de difficulté ou à défaut de paiement, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes actions judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces, **le tout dans le respect du Nouveau Code de procédure civile et notamment de son article 828 et, sous réserve d'obtenir au préalable un mandat spécial, faire toute déclaration de créance.**

Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile et généralement faire tout ce qu'il jugera convenable aux intérêts du mandant.

Il est ici expressément convenu que si le mandant décide de ne pas relouer les locaux objets des présentes, il deviendra gardien juridique desdits locaux dès qu'il sera informé de leur libération et au plus tard à l'expiration du délai de préavis du locataire.

Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyen et non de résultat.

2 - RÉMUNERATION

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à 1€ forfaitaire par lot géré et 6 % HT + TVA du montant du loyer et des charges.

En cas de mutation d'un locataire, le mandataire aura dans le cadre de sa mission, droit à une rémunération fixée à 10 % HT + TVA du loyer annuel, et partagée par moitié entre le bailleur et le locataire entrant.

Les honoraires résultant du présent contrat pourront être prélevés sur les fonds encaissés par le mandataire pour le compte du mandant.

3 - REDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les mois ou trimestre et remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé. Les comptes seront soldés, déduction faite des frais, honoraires et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat.

Modalités de règlement : Virement.

4 - DURÉE

Le présent mandat est donné pour une durée d'un an à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année. L'une ou l'autre des parties pourra résilier le présent mandat au terme de chaque année à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception trois mois avant la date anniversaire que représente la date de signature des présentes.

2

Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée. En tout état de cause, le présent mandat prendra irrémédiablement fin à l'issue d'un délai de trente ans à compter de la signature des présentes.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2003 du Code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

5 - SUBSTITUTION - CESSION

- En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970;
- En cas de cession de son fonds de commerce par le mandataire ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire gérant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire ou du locataire gérant, ce que le mandant accepte expressément sous réserve que le successeur du mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le mandant devra être avisé dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les six mois de la substitution, de la cession ou de la location gérance du fonds de commerce.

Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans le mois qui suivra la réception de la lettre l'avisant de l'événement. S'il use de cette faculté, le mandant devra faire connaître sa décision au nouveau mandataire ou au mandataire substitué par lettre recommandée

avec avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec avis de réception.

6 - GARANTIE FINANCIÈRE - RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE – COMPTE BANCAIRE

Le mandataire étant sociétaire de la **Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM- 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS**, le mandant bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans ses locaux ainsi que d'une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle.

Les fonds détenus dans le cadre de son mandat seront versés au compte courant bancaire ouvert au nom du mandataire et seront garantis pour leur montant.

Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte lui resteront acquis, les honoraires tenant expressément compte de cette disposition.

7 - FICHER INFORMATIQUE

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir toutes les informations dont il dispose le concernant sur fichier informatique, transmettre les informations à des partenaires commerciaux. Le mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

8 - INFORMATIONS PARTICULIERES

Le bailleur déclare que les biens objets des présentes , n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

Fait et signé au cabinet du mandataire en originaux.

..... mots nuls
..... lignes nulles

A , le

LE MANDANT
« Lu et approuvé - Bon pour mandat »

LE MANDATAIRE
« Lu et approuvé - Mandat accepté »

GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS, DÉTÉRIORATIONS, ABSENCE DE LOCATAIRE DEMANDE D'ADHÉSION – DURÉE 9 ANS FERMES

Programme : Nom : LE CLOS SAINT JAMES
Adresse : 18/24 Rue Camille Lebeau
86100 CHATELLERAULT

N° de lot principal :

Je soussigné (Assuré-proprétaire) :

Nom(s), Prénom(s) :
Date et lieu de naissance :
Demeurant à :

Demande à adhérer au contrat **SADA / LYONNAISE DE GARANTIE n° 020548** (Garantie des loyers impayés, détériorations immobilières, protection juridique et absence de locataire) souscrit par l'administrateur de biens agréé.

Raison sociale : AGENCE PIERRE
Adresse : 67 Bd Blossac
86100 CHATELLERAULT

Date d'effet des garanties : dès l'entrée dans les lieux du 1^{er} locataire.

La prise d'effet des garanties reste subordonnée le cas échéant au paiement des primes du contrat connexe promoteur.

Tableau des garanties :

	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
LOYERS IMPAYES CHARGES ET TAXES CONTENTIEUX	DUREE ILLIMITEE MAXIMUM 65 000 € TTC PAR SINISTRE ET PAR LOT 100 % du loyer charges et taxes	SANS
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	9 500 € TTC MAXIMUM PAR SINISTRE ET PAR LOCATAIRE	SANS
PROTECTION JURIDIQUE	5 000 € TTC MAXIMUM Seuil d'intervention 250 € TTC	SANS
ABSENCE DE LOCATAIRE RELOCATIONS	9 MOIS DE GARANTIE 100 % du loyer hors charges et taxes	400 € TTC

J'ai pris bonne note que la cotisation d'assurance de cette année sera calculée sur la base d'un taux de **4,80 % TTC** du montant des loyers et charges et qu'elle sera débitée sur mes comptes mensuels ou trimestriels.

La présente adhésion est souscrite pour une **durée ferme de 9 ans**.

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

J'ai pris connaissance du résumé des conditions particulières figurant au verso et des conventions générales et dispositions générales LOCATIO – Version Lyonnaise de Garantie N° 01 – CG de 2004/09, dont je peux, sur simple demande, obtenir l'exemplaire intégral auprès de l'administrateur de biens souscripteur.

Fait à, le/...../.....

Signature de l'assuré

RESUME DES GARANTIES

SADA / LYONNAISE DE GARANTIE

GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYÉS

Garantie des pertes pécuniaires (y compris les frais de contentieux) subies du fait du non-paiement des loyers par le locataire.

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

Paiement des indemnités : Le premier règlement intervient au cours du 4^{ème} mois suivant le 1^{er} terme impayé et les règlements suivants interviennent trimestriellement à terme échu après réception des mises à jour des montants à régler et au plus tard l'avant dernier jour du trimestre concerné.

GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

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

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

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

PROTECTION JURIDIQUE

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

ABSENCE DE LOCATAIRE

Garantie de la perte financière résultant d'une absence de location d'un lot objet d'un bail d'habitation uniquement.

Paiement des indemnités : Le premier règlement intervient à la fin du trimestre civil suivant la date de réception de la déclaration du sinistre accompagnée du décompte dû et les règlements suivants interviennent trimestriellement à terme échu après réception des mises à jour des montants à régler.

AGRÉMENT DU LOCATAIRE

Le gestionnaire doit vérifier la solvabilité du locataire selon les critères prévus aux conditions générales.

MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si pour des raisons de caractère technique, l'Assureur est amené à modifier la cotisation applicable aux risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée à compter de l'échéance annuelle suivante, conformément aux conditions particulières et générales.

EXCLUSIONS

L'Assuré doit se référer aux exclusions prévues aux conditions générales.