



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

Mrné leà.....

Profession..... nationalité

Mmenée leà.....

Profession..... nationalité

Mariés/pacsés le à

Préciser le régime matrimonial

Demeurant ensemble

.....

.....

Téléphone..... adresse mail@.....

LE MANDATAIRE



service administration de biens de CL CONSEILS, représentée par son gérant, Stephen LEBLOND, Domicilié au 115 avenue Georges Clémenceau à BEZIERS (34500).

Titulaire de la Carte Professionnelle n°2006/34/716 délivrée par la Préfecture de l'Hérault portant sur les activités suivantes : gestion immobilière et transactions sur immeubles et fond de commerce

Garanties par la caisse de garantie financière FNAIM sis à 89, rue de la Boétie 75008 PARIS , à hauteur de :

- 120.000 € pour les transactions sur immeubles et fonds de commerces
- 700.000 € pour la gestion immobilière

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIVRA :

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

Résidence : ; sise à :

.....

.....

Bâtiment : Etage : Porte Usage

PARAPHES

Lot n° : (/10000°)
Parking S/sol n° : (/10000°) **Garage n° :** (/1000°) **Parking ext. n° :** (/1000°)
Cellier n° : (/1000°) **Cave n° :** (/1000°) **Grenier n° :** (/1000°)

* à compléter avec éléments fournis par notaire

USAGE

Le bien, objet des présentes est réservé à l'usage :

☐ d'habitation ☐ mixte ☐ professionnel ☐ commercial ☐ autre

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...). :

Type de financement (PLS, PLI...) :

Régime fiscal : ☐ Loi « scellier » ☐ Loi « scellier intermédiaire » ☐ régime général

☐ autre, à préciser :

Loyer plafonné ☐ oui ☐ non **Ressources locataires, plafonnées** ☐ oui ☐ non

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidation judiciaires, et que les biens, objets du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

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

Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.) intervenant au cours du présent mandat.

En outre, le mandant déclare qu'à sa connaissance (merci de cocher l'une des 2 cases) :

☐ 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.

☐ Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine 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.

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 :

GESTION DES LOYERS :

- ☐ 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

PARAPHES

PROCEDURES DE RECOUVREMENT :

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.
- Tous les frais et débours générés par un incident de paiement seront supportés par le mandant ou pris en charge par l'assurance des loyers s'il a souscrit à une garantie couvrant la protection judiciaire

GESTION DES TRAVAUX :

- ☐ faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas ½ mois de loyer (le loyer mensuel est celui en vigueur au jour des travaux) et celles plus importantes mais URGENTES, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- ☐ pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- ☐ s'adjoindre le concours d'un maître d'œuvre ou d'un technicien, si le mandataire le juge nécessaire et après accord écrit du mandant ;
- ☐ en régler les factures dans la limite des fonds disponibles.

CHANGEMENT DE LOCATAIRE :

- ☐ 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 locataires 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 (photos, panonceaux...) et plus généralement mettre en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission confiée et l'insertion dans tout fichier Internet ;
 - ☐ rédiger tous engagements exclusifs de réservation, baux, avenants – ou leurs renouvellements – les signer à l'exception de ceux qualifiés d'actes de disposition (baux commerciaux, ruraux...) ;
 - ☐ donner et accepter tous congés⁽²⁾ ;
 - ☐ dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux.
-
- ☐ Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux commerciaux ou ruraux ou à tout autre statut en vertu duquel la conclusion ou le renouvellement du contrat est qualifié d'acte de disposition, le mandataire ne pourra relouer ou donner congé aux fins d'offre de renouvellement sans avoir, au préalable, avisé le mandant et obtenu son accord exprès en ce qui concerne les conditions essentielles du nouveau contrat, notamment le montant du nouveau loyer proposé. Il en est de même pour les conditions essentielles nécessaires à l'acte de refus de renouvellement.
 - ☐ 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.

ASSURANCES :

- ☐ à la demande du mandant, souscrire, signer ou résilier tout contrat d'assurance relevant de la gestion courante du bien ou encore de sa protection, mettre en œuvre les garanties accordées par le contrat ;
- ☐ à cet effet, faire toute déclaration de sinistre, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurance.

(2) Attention aux congés ouvrant un droit de préemption au locataire.

AUTRES DISPOSITIONS :

Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à :

- ❑ établir ou faire établir aux frais du mandant tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l'information du locataire et notamment celui relatif aux risques naturels et technologiques, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;
- ❑ embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail ;
- ❑ représenter le mandant ou le faire représenter aux assemblées générales des copropriétaires dans la mesure où le mandataire n'assume pas les fonctions de syndic de la copropriété dont dépend(ent) le(s) bien(s) géré(s) ; le représenter auprès des associations de locataires ;
- ❑ donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers, la déclaration de TVA, et le cas échéant, les éléments servant à la détermination de la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) ;
- ❑ rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH après en avoir reçu mandat spécial par le mandant ;
- ❑ représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de toutes attestations, documents administratifs ou autres, le tout relativement au bien géré ;
- ❑ en outre, 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.

ENGAGEMENT DE NON-DISCRIMINATION :

- ❑ Il est ici rappelé que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leurs origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.
- ❑ Le mandataire informe le mandant que toute discrimination commise à l'égard d'une personne est ainsi punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende (article 225-2 du code pénal).
- ❑ En conséquence, les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location des présents biens aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal.
- ❑ Par ailleurs, le mandant s'interdit expressément de donner au mandataire des directives et consignes, verbales ou écrites, tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du code pénal.

MISE EN VENTE DU BIEN GERE :

Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés au mandataire :

- ❑ Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux d'habitation issu de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le mandant qui souhaite donner congé pour vente devra préalablement mandater de façon expresse le mandataire à cet effet.
- ❑ Il en sera de même en cas de notification de préemption dans le cadre de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, ou dans le cadre d'un pacte de préférence.
- ❑ Dans l'un et l'autre cas, le mandat devra préciser le prix et les conditions de la vente projetée, lesquels seront reproduits dans le congé valant offre de vente ou la notification par l'article 10 de la loi de 1975 susvisée et les textes pris pour son application.
- ❑ En cas de mise en vente du bien géré et dans l'hypothèse où la transaction n'est pas confiée au mandataire, le mandant s'oblige à informer ce dernier dans un délai maximum de quinze jours de la mise en vente.

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

PARAPHES

2 - RÉMUNERATION

2-1 - HONORAIRES GESTION COURANTE

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à
+ TVA actuellement 19,60 %)

7, 50 % HT

Soit

8,97 % TTC

à la charge du mandant, et calculée sur la base du loyer + charges locatives et sont prélevés chaque mois.

2-2 - HONORAIRES COMPLEMENTAIRES

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit :

2-2-1 En cas de relocation, à une rémunération suivant barème en vigueur indiqué au cabinet.

En cas de location de locaux à usage d'habitation conformes aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, cette rémunération sera partagée par moitié entre le mandant et son locataire, conformément aux dispositions de l'article 5 de cette loi.

2-2-2 En cas de constitution par le mandataire de dossier de contentieux ou de sinistre, à la charge du mandant :

Frais de suivi de dossier contentieux locataire (dossier huissier, avocat...) 75,00 €

Frais de suivi gestion de sinistre d'assurance (DDE, DO) 75,00 €

Honoraires complémentaires de 3% HT sur le montant TTC des factures si la réalisation des travaux excède 1500 € HT.

2-2-3 Pour la rémunération des autres prestations :

Les différentes prestations proposées par le mandataire font l'objet d'une tarification paraphée et annexée au présent mandat. Chaque année, le mandataire informera éventuellement le mandant de l'évolution tarifaire au moins trois mois avant la date anniversaire du contrat. Si le mandant n'approuve pas les nouveaux tarifs, il pourra dénoncer le mandat pour la date anniversaire en respectant le préavis.

2-3 - FRAIS POUR GESTION DES CONTRATS D'ASSURANCES

Pour la gestion et le suivi administratif et comptable du(es) contrat(s) d'assurance(s) souscrits par le MANDANT tels que :

- ☐ garantie loyers impayés (bulletin d'adhésion à remettre au mandataire)
- ☐ garantie vacance locative (bulletin d'adhésion à remettre au mandataire)

le MANDATAIRE percevra, chaque mois, par contrat, des frais fixés à 0,27 % HT sur la totalité des sommes à encaisser + TVA en vigueur (actuellement 19,60 %), soit un total TTC de **0,32 %** à la charge du MANDANT.

Les honoraires résultant du présent contrat seront prélevés directement sur les fonds encaissés par le mandataire pour le compte du mandant au titre du présent mandat.

3 - REDDITION DES COMPTES

Dans le respect des dispositions de l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire rendra compte de sa gestion en adressant par lettre simple, un rapport de gérance faisant état de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

Ce rapport sera adressé au mandant, (selon conditions du §2-2-3) au choix (cocher l'option choisie) :

- ☐ Relevé mensuel
- ☐ Relevé trimestriel
- ☐ Relevé semestre

Modalités de règlement : chèque / virement bancaire (produire un R.I.B.) mensuellement, à hauteur des sommes détenues pour son compte, déduction faites des frais de gestion et annexes

L'abonnement mensuel pour la consultation de la gestion en ligne via le site : [://www.clc-gestion.fr](http://www.clc-gestion.fr) est de 1,50 € TTC à la date de signature des présentes. Le mandataire communiquera au mandant les codes d'accès confidentiels.

PARAPHES

4 - DURÉE

Le présent mandat est donné pour une durée de 3 ans 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 la première période triennale puis chaque année à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date anniversaire que représente la date de signature des présentes.

Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la présentation 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.

En cas de non respect des délais de résiliation sus indiqué, le mandant versera au mandataire une indemnité équivalente à 6 mois d'honoraires de gestion.

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

6 - GARANTIE FINANCIÈRE - RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE - COMPTE BANCAIRE

Le mandataire 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 - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions qui lui sont confiées par le présent contrat. Ces informations sont accessibles à l'agence, à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), et s'agissant des informations relatives au(x) bien(s) objet(s) du présent contrat, à des partenaires commerciaux. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le mandant bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ce droit, le mandant peut s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus, ou à la FNAIM, aux coordonnées suivantes : FNAIM-Département Qualité 129 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

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»

ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE

Je soussigné, Monsieur Stephen LEBLOND agissant en qualité de gérant de la SARL **CL CONSEILS**, dont le siège social se situe au 115 avenue Georges Clemenceau 34500 BEZIERS.

M'engage, pour tout client investisseur sur la résidence Le Bimini à Béziers, qui confie la gestion de son logement à la SARL CL CONSEILS et qui adhère aux contrats d'assurances loyers impayés, à prendre en charge **l'absence de locataire entre la livraison et la mise en place du 1^{er} locataire** à hauteur de 100% du loyer hors charges et taxes.

Cette garantie prend effet à compter du 1^{er} jour civil du mois suivant la livraison du logement, et ce, pour une durée de **6 mois**.

- CLC Gestion prendra en charge **3 mois de loyers hors charges et taxes**.
- Au terme de ces 3 premiers mois, Les Nouveaux Promoteurs Associés prendra en charge les 3 mois de loyers suivants (hors charges et taxes).

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à Béziers, le 14/12/2010

Le Gérant



CL CONSEILS SARL au capital de 50 000€

Siège social : 115 Avenue Georges Clémenceau BP24 - 34500 BEZIERS - Tél. 04 67 30 93 93 - Fax 04 67 30 93 99
RCS Béziers N° 402 416 812 - N° SIRET : 402 416 812 000 12 Code APE 6831Z
Carte Professionnelle **Gestion et Transaction n° 2006/34/716**

LES PRESTATIONS CLC Gestion

LA GESTION LOCATIVE : « en ligne »

7,50 % HT
Sur la base loyer + charges

Vous suivez en temps réel votre compte

Vous accédez à tous les documents administratifs attachés à votre bien

Nous assurons une gestion complète :
gestion administrative, financière et technique.

Vous pouvez adhérer aux garanties de loyers suivantes :

LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES ET DEGRADATIONS IMMOBILIERES

2.18 % TTC
Sur la base loyer + charges

NATURE DES GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
Loyers impayés Charges et taxes contentieux GRL ² comprise	Durée illimitée Maximum 80 000 € TTC Par sinistre et par lot 100 % du loyer charges & taxes	SANS
Détérioration immobilières GRL ² comprise	9 500 € TTC maximum par sinistre et par locataire (2 mois loyers et charges compris pour remise en état)	SANS
Protection juridique	5 000 € TTC maximum Seuil d'intervention de 250 € TTC	SANS

Garantie Optionnelle

LA GARANTIE VACANCE LOCATIVE, au choix 3 ou 6 mois :

Avec GRL²
3 MOIS au taux de
1,62 % TTC
Sur la base loyer + charges

AU CHOIX

Hors GRL²
6 MOIS au taux de
2,62 % TTC
Sur la base loyer + charges

NATURE DES GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
Absence de locataire (entre 2 locations)	3 MOIS ou 6 MOIS DE GARANTIE (Voir conditions générales)	Pour les Studios T1, T1bis : 2 mois HC Pour les autres logements, franchise de 1 mois HC

* conditions au 01/01/10, bulletin d'adhésion définitif transmis 3 mois avant livraison



115, Av. Georges Clemenceau - BP 24 - 34501 Béziers Cedex ■ Tél : 04 67 30 93 93 Fax : 04 67 30 93 99
clconseils@wanadoo.fr ■ www.clcimmo.com

Siren : 402 416 812 - APE 703 A ■ Adhérent FNAIM ■ Carte professionnelle et Transaction N° 2006/34/716