

MANDAT GENERAL de GESTION IMMOBILIERE

N°

Mandat obligatoire dans le cadre de l'article 64 du décret n°72-678

Entre

Demeurant

ci-après dénommé **LE MANDANT**

Et

ABAQUE GESTION, sis

Administrateur d'immeubles

5 AV DE CANDAU

33608 PESSAC CEDEX

TEL : 05.57.02.03.20

ci-après dénommé **LE MANDATAIRE**,

Titulaire de la Carte Professionnelle n° 0631317,

Le mandant et le mandataire ont convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le mandant charge le mandataire d'administrer les biens désignés ci-après dont il est propriétaire et le mandataire accepte cette mission.

DÉSIGNATION ET SITUATION DES BIENS À ADMINISTRER :

Situé :

Mission

Par le présent mandat, le mandataire a pour mission d'accomplir tous actes d'administration, notamment ceux décrits en page 2 au paragraphe « étendue des pouvoirs », ainsi que de faire exécuter tous travaux dont l'importance nécessite devis et accord du mandant.

Reddition des Comptes

- Fréquence des comptes rendus de gestion : T (*M : Mensuelle, T : Trimestrielle, S : Semestrielle, A : Annuelle*).
- Mode de Règlement : V Mensuel (*C : Chèque, V : Virement*).

Rémunération du Mandataire :

- Les honoraires de gestion courante, prélevés sur chaque relevé de compte, sont fixés à 7.00 % HT du montant des encaissements.
- La recherche de locataire est fixée à : (Gratuit)
- Les honoraires de location et de rédaction de bail en cas de locations nouvelles sont fixés à 14 % TTC du loyer annuel partagés par moitié entre le bailleur et le locataire en cas de location assujettie à la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989.
- En sus des honoraires, le Mandataire percevra 12.00 euros HT par an (prélevés trimestriellement) pour participation aux frais de correspondance. Cette somme sera revue en fonction de l'indice INSEE, annuellement.

Le mandant reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales figurant ci-dessous et avoir reçu un exemplaire du contrat.

Fait en double exemplaire, à Pessac, le

LE MANDANT

faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé, bon pour mandat »

LE MANDATAIRE

CONDITIONS GENERALES DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté aux conditions de la page 1 ainsi qu'aux conditions générales suivantes :

I. - Etendue des pouvoirs :

Afin que le mandataire puisse accomplir sa mission, le mandant lui donne les pouvoirs suivants :

1 - Gérer les biens désignés page 1, les louer aux prix, charges, durée et conditions que le mandataire avisera, signer tous baux et locations, les renouveler, les résilier, procéder à la révision du loyer, donner et accepter tous congés, faire dresser l'état des lieux.

2 - Recevoir, sans limitation, toutes sommes représentant les loyers, charges, dépôt de garantie, dont il restera détenteur, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, sommes pour remise ou décharge de contributions, et plus généralement toutes sommes ou valeur dont la perception est la conséquence de l'administration de biens d'autrui, déposer ces divers fonds sur les comptes de l'agence et les utiliser selon l'usage qui lui semblera le plus nécessaire ou utile, sous réserve du compte rendu de gestion mensuel.

3 - Procéder à toutes les réparations de moindre coût : pour les opérations plus onéreuses : réparations, reconstructions, changement de distribution, etc. Aviser le mandant et obtenir son accord avant de passer à cet effet les devis et marchés avec tous les architectes, entrepreneurs et artisans, et payer les mémoires ; EN CAS D'URGENCE, procéder aux opérations et en aviser tout de suite le mandant.

4 - Acquitter toutes sommes qui pourront être dues par le mandant, notamment toutes impositions, faire toutes réclamations en dégrèvement, présenter à cet effet tous mémoires et pétitions.

5 - Prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers services de fonctionnement : eau, gaz, électricité, chauffage, etc.

6 - Représenter le mandant devant toutes les administrations publiques et privées, sous réserve de l'application de l'article 828 du nouveau Code de Procédure Civile, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats auprès des services compétents, solliciter la délivrance de toutes pièces ou contrats, le tout relativement au bien géré.

7 - De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittance.

8 - A défaut de paiement par les débiteurs et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes poursuites judiciaires, toutes actions résolutoires ou autres, faire tous commandements, sommations, assignations, et citations devant tous

tribunaux et commissions administratives, se concilier, transiger ou requérir jugements, les faire exécuter, former toutes oppositions, prendre part à toutes assemblées de créanciers.

9 - Donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration de ses revenus fonciers.

II. - Locations Nouvelles :

En cas de remises ou de versements afférents à des locations nouvelles, le mandataire en avisera mandant par lettre recommandée ou par écrit remis contre récépissé dans les huit jours de la remise des fonds, conformément à l'article 67 du décret du 20 juillet 1972.

III. - Reddition des comptes :

Conformément à l'article 66 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, le compte rendu de la gestion devra être délivré au mandant dans les conditions prévues en 1^{ère} page, et au moins une fois l'an en un relevé détaillé des opérations de gérance. Les comptes seront soldés, déduction faite des avances et frais occasionnés pour l'exécution du présent mandat, lesquels restent à la charge du mandant.

IV. - Durée du mandat :

Le présent mandat est consenti et accepté pour une période d'un an, reconductible chaque année pour une période limitée à 10 ans. **L'une ou l'autre des parties pourra résilier le contrat chaque année en signifiant son intention, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois avant la date anniversaire de la signature.**

V. - Substitution de mandataire :

En cas de cession de clientèle du mandataire, le mandant reconnaît une faculté de substitution au profit de son cessionnaire, le présent mandat se poursuivant aux conditions cumulatives suivantes :

* le mandataire cessionnaire devra remplir toutes les conditions requises par la loi du 2 janvier 1970.

* le mandataire cessionnaire avisera le mandant dans les trois mois de la cession, par lettre recommandée avec accusé de réception, le mandant ayant toute faculté de résilier le présent mandat dans le mois suivant la réception de ce courrier.

ABAQUE GESTION votre spécialiste de la gestion de biens

La gestion de votre logement ne doit pas poser de problème

L'équipe d'ABAQUE Gestion est composée d'hommes et de femmes d'expérience dont certains ont plus de trente ans de métier. Ils sont à votre disposition pour répondre à votre attente légitime notamment lors de votre première acquisition destinée à la location pour défiscalisation ou pour simple rapport financier.

Nos tarifs sont particulièrement étudiés pour permettre une excellente rentabilité de tous les instants. Les assurances « impayés » et (ou) « vacance locative » ont été tout spécialement négociées pour une couverture maximale au prix le plus bas possible du marché.

Votre gérant, interlocuteur privilégié, est à votre écoute permanente et veille, au mieux de vos intérêts, au confort de votre locataire et au maintien permanent du logement en état d'habitabilité optimum et toujours avec votre concours et sur présentation de devis.

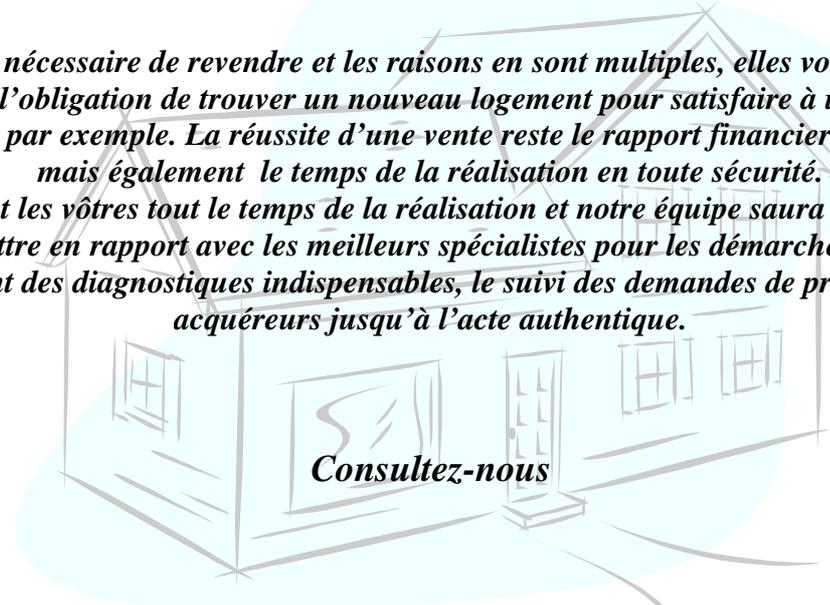
Confier la gestion de votre immeuble à un syndic professionnel à votre écoute

La gestion syndicale d'un immeuble est un métier à part entière et ne peut souffrir d'une quelconque approximation. Le syndic reste le meilleur conseil pour gérer au mieux vos parties communes et en toute sécurité. Notre expérience de trente années dans ce métier doit répondre de façon professionnelle à tous les problèmes qu'une copropriété peut rencontrer. Nous ferons le maximum pour répondre à votre attente.

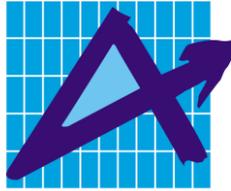
Revendre dans les meilleures conditions de réussite

Il est parfois nécessaire de revendre et les raisons en sont multiples, elles vont de l'envie de changer à l'obligation de trouver un nouveau logement pour satisfaire à une mutation professionnelle par exemple. La réussite d'une vente reste le rapport financier bien évidemment mais également le temps de la réalisation en toute sécurité.

Nos intérêts sont les vôtres tout le temps de la réalisation et notre équipe saura vous conseiller au mieux, vous mettre en rapport avec les meilleurs spécialistes pour les démarches administratives, l'établissement des diagnostics indispensables, le suivi des demandes de prêts de vos futurs acquéreurs jusqu'à l'acte authentique.



Consultez-nous



ABAQUE GESTION

5, Avenue de Candau
33608 – PESSAC
05 57 02 03 20 – FAX 05 56 45 31 13
abaque@wanadoo.fr

LA GESTION DE VOTRE BIEN ENTRE LES MAINS D'UN PROFESSIONNEL...

Nous vous remercions vivement d'avoir choisi ABAQUE Gestion pour gérer votre bien.

CHAQUE MOIS

Nous virons le crédit de votre compte (encaissements des loyers et charges déduction faite des honoraires convenus et assurances éventuelles) avant le terme de chaque fin de mois. Vous voudrez bien nous fournir, si cela n'est pas déjà fait, votre R.I.B.

- *Les charges de copropriété seront déduites de vos encaissements chaque trimestre sauf demande contraire de votre part.*
- *Vous recevrez un compte rendu de gestion chaque trimestre.*

CHAQUE ANNEE

Nous vous transmettrons les documents nécessaires à votre déclaration fiscale sans frais supplémentaires.

RECHERCHE DU LOCATAIRE

Nous nous chargeons de la recherche gracieuse de votre futur locataire, dès la réception du préavis de départ de votre locataire en place. Vous serez averti du départ par courrier simple. Les honoraires d'agence (établissement du bail, état des lieux de sortie et d'entrée...) seront partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire, comme l'exigent les textes en vigueur.

MAINTIEN DU BON ETAT DE VOTRE LOGEMENT

Il est parfois nécessaire de remettre en état (même partiel) votre logement afin de préserver son attrait locatif et d'offrir un produit de bon confort sur le marché. Son entretien permet également de maintenir sa valeur en cas de revente. Dans tous les cas, nous vous transmettrons les devis pour accord avant toute mise en œuvre. En cas d'urgence nos collaborateurs vous solliciteront par téléphone avec confirmation écrite également.

RECOUVREMENT DES LOYERS ET CHARGES

Même avec la plus grande vigilance et la sélection rigoureuse avec laquelle nous traitons chaque dossier de candidature, il se peut que nous soyons amenés, en votre nom, à recourir à la procédure contentieuse et (ou) judiciaire. Il est alors nécessaire et indispensable de solliciter les huissiers et avocats nécessaires au bon déroulement et aboutissement de cette procédure. Le droit français exige nombre de renseignements et de pièces que nous fournirons tant aux hommes de loi qu'aux assureurs si vous avez jugé bon d'y souscrire. Le montage du dossier exige votre état civil complet à défaut la procédure pourrait être jugée irrecevable.

Nous vous remercions donc de bien vouloir nous fournir les renseignements en nous renvoyant dès que possible le questionnaire joint, ainsi que votre attestation de propriété.

Bien évidemment ces renseignements étant indispensables nous vous invitons à nous les fournir sans tarder outre mesure et nous vous garantissons la plus grande confidentialité des informations que vous nous transmettez.

Dans le cas d'une procédure contentieuse et judiciaire, nous vous tiendrons informés très régulièrement du déroulement de votre affaire.

Dans le cas où vous avez jugé bon de prendre une assurance « impayés » nous vous rappelons que la déclaration intervient au reçu de la copie du commandement de payer. L'indemnité est versée dans les conditions prévues au contrat souscrit et est remboursable au règlement par le locataire défaillant.

QUESTIONS PARTICULIERES

Toute demande particulière de votre part sera traitée comme il se doit et dans un délai bref, n'hésitez pas à nous écrire également sur notre site internet, nous vous assurons une réponse rapide et professionnelle



ABAQUE
GESTION
5 avenue de Candau
33608 PESSAC Cedex
Tél. : 05 57 02 03 20 – Fax : 05 56 45 31 13
abaque@wanadoo.fr

Madame, Monsieur,

TEL :

Email :

QUESTIONNAIRE CONFIDENTIEL

A transmettre à ABAQUE GESTION

*5 avenue de Candau
33608 PESSAC Cedex*

- *Vos noms (+ nom de jeune fille), prénoms et dénomination de la SCI si vous en êtes le gérant*

- *Date et lieu de naissance et nationalité de chacun des propriétaires + immatriculation de la SCI le cas échéant*

- *Professions*

- *Type de contrat de mariage (si vous êtes mariés) et nom du notaire chargé de l'acte*

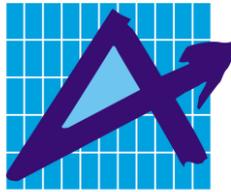
Dans le cas où vous êtes propriétaire avec votre conjoint, vous voudrez bien nous préciser également les renseignements complets concernant votre conjoint. Dans le cas d'une indivision, merci de préciser le mandataire commun ; dans le cas d'une SCI, sa dénomination exacte et son immatriculation.

Merci de nous informer également de toute modification survenant après l'établissement du présent questionnaire.

Fait à.....Le.....

Je certifie l'exactitude des renseignements communiqués.

Nom + signature



ABAQUE
GESTION

5, avenue de Candau
33608 PESSAC Cedex
05 57 02 03 20 – FAX 05 56 45 31 13
abaque@wanadoo.fr

COUPON REPONSE A NOUS RETOURNER

Je soussigné(e)....., propriétaire-mandant de :

ABAQUE Gestion
5, Avenue de Candau
33608 – PESSAC Cedex

Déclare : (rayer la mention inutile)

- Vouloir adhérer au contrat Groupe LOYERS IMPAYES souscrit par mon mandataire mis en place par l'Agence ABAQUE Gestion (soit 1.80 % des montants quittancés).

OUI

NON

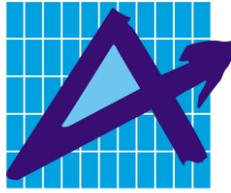
- Vouloir également la garantie « Vacance locative » (soit 1.20 % des montants quittancés).

OUI

NON

Fait àle,.....Signature (Précéder de Bon pour pouvoir)

.....



ABAQUE
GESTION

5, avenue de Candau
33608 PESSAC Cedex
05 57 02 03 20 – FAX 05 56 45 31 13
abaque@wanadoo.fr
Site internet : www.abaquegestion.fr

COUPON REPONSE A NOUS RETOURNER

Nous soussignons..... Propriétaires-mandant de :

ABAQUE Gestion
5, avenue de Candau
33608 – PESSAC Cedex

Déclare avoir acquis le bien sis
(rayer la mention inutile)

- Dans le cadre de la défiscalisation SCCELLIER ;
- Dans le cadre de la défiscalisation SCCELLIER INTERMEDIAIRE ;
- Sans Défiscalisation ;

Fait àle,.....Signature (Précéder de Bon pour pouvoir)