



## - MANDAT D'ADMINISTRATION DE BIENS -

### CONDITIONS PARTICULIERES

*Cadre réservé à Sagestimm*

N° de registre :

Date :

#### LE MANDANT

M ..... Profession : .....

Date et lieu de naissance : .....

Mme ..... Profession : .....

Date et lieu de naissance : .....

☐ Célibataire ☐ Concubins ☐ Pacsés

☐ Mariés sous le régime de : .....

Demeurant : .....

..... Tél. .... Tél. Port. ....

#### Agissant en qualité de :

☐ Propriétaire, ☐ Usufruitier, ☐ Gérant (s) de SCI, ☐ Représentant(s) de l'indivision des biens ci-après,

#### LE MANDATAIRE

La société **SAGESTIMM**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 35.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 430 053 553, dont le siège social est situé 1421, avenue des Platanes, Boirargues-34970 LATTES, Titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" n° 2006/34/1118 délivrée par la Préfecture de l'Hérault, adhérente (contrat n° 01010) de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions SOCAMAB, dont le siège social est situé 128 rue La Boétie, 75378 PARIS Cedex 08, laquelle Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière, et représentée par Monsieur Olivier BOYAVAL.

#### DESIGNATION DES BIENS CONFIES EN GESTION

Résidence : **LES PATIOS D'OR DE FABREGUES– Chemin de la Fabrique– 34690 FABREGUES**

Type Appart : ..... N° ..... N° de lot copropriété : .....

Surface : ..... Etage : .....

#### Annexes :

Cave : ..... N° ..... N° de lot copropriété : .....

Parking (ext. /ssol) : ..... N° ..... N° de lot copropriété : .....

Garage : ..... N° ..... N° de lot copropriété : .....

A usage d'habitation.

Date de l'acquisition : ..... Statut fiscal de l'investissement.....

Loyer mensuel : .....

#### REMUNERATION

-Pour la gestion courante : 7% HT, soit 8.37% TTC (TVA 19.6%) du quittancement

-Pour les garanties locatives et la gestion de celles-ci (loyers impayés, dégradations, frais de recouvrement, vacance et carence locative) : 3.50% TTC du quittancement (voir détail à l'article 4 des conditions générales).

#### OPTION SOUSCRITE

☐ \* Gestion courante ☐ \* Gestion courante + garanties locatives

\* Cocher la case correspondante à l'option choisie

Le mandant reconnaît avoir pris connaissance et accepter tant les présentes conditions particulières que les conditions générales ci-annexées.

#### Le mandant

« Lu et approuvé – bon pour mandat »

#### Le mandataire

« Lu et approuvé , bon pour acceptation de mandat »

# -MANDAT D'ADMINISTRATION DE BIENS -

Article 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

## CONDITIONS GENERALES

### 1. MISSION

Par le présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir tous actes d'administration, notamment :

Gestion courante :

- Gérer le bien désigné ci-dessus, déterminer les conditions de locations, rechercher des locataires, après avoir avisé le mandant de la vacance du logement, louer le bien, le relouer, renouveler les baux pour la durée, et aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers.
- Effectuer toute publicité aux fins de location ou de relocation.
- Recevoir toutes sommes qui sont dues au mandant concernant les loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation et d'assurances, provisions, ainsi que toutes sommes ou valeurs relatives au bien géré, en délivrer quittances et décharges, donner mainlevée de toute saisie et opposition.
- Le dépôt de garantie versé par le locataire est conservé sur un compte séquestre de la société de gestion et reversé au locataire au moment de son départ déduction faite du coût des travaux de remise en état si cela s'avère nécessaire.
- Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété, acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires, faire toutes réclamations en dégrèvement.
- Faire exécuter toutes réparations de faible coût et celles plus importantes URGENTES en en avisant rapidement le mandant, prendre toutes mesures conservatoires.
- Représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, sauf à respecter l'article 828 du Nouveau Code de Procédure Civile, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.
- Passer et signer tous actes et procès verbaux, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement faire tout ce que le mandataire jugera convenable aux intérêts du mandant.

Prestations supplémentaires :

- Faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandant, en régler les factures, intervenir auprès des compagnies d'assurances en cas de sinistres,
- 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 à laquelle appartient le bien géré, le représenter auprès des associations de locataires,
- Donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers,
- Rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH,
- En cas de difficultés et à défaut de paiement notamment des loyers ou charges, exercer aux frais du mandant toutes poursuites judiciaires, faire 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, faire toutes déclarations de créances, dans le respect de l'article 828 du Nouveau Code de procédure Civile,
- Se constituer en défense,
- Signer et résilier tout contrat, notamment d'assurance,
- Faire toute déclaration de sinistre,
- Faire exécuter tous diagnostics nécessaires, conformément à la législation en vigueur et signer pour le mandant l'Etat des Risques Naturels et Technologiques.

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

Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat sauf en ce qui concerne éventuellement le paiement des loyers dans la mesure où un contrat annexe de garantie des loyers a été souscrit pour le bien objet des présentes et dans les conditions dudit contrat.

En cas de libération des locaux, objets du présent mandat, et de non-relocation par le mandant, comme par exemple en cas de reprise des locaux ou de vente, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toutes dispositions pour assurer la conservation de son bien et souscrire toutes assurances qu'il estimera nécessaires.

### 2. DUREE

Ce mandat est donné pour une durée d'un an à compter de sa signature par les deux parties, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, cette reconduction étant limitée à vingt-neuf ans.

Les parties pourront résilier ce mandat en exprimant leur volonté par lettre recommandée trois mois avant la date d'anniversaire de la signature des présentes.

S'il accepte la résiliation du mandat en cours d'année, le mandataire aura droit à une indemnité équivalente à un trimestre d'honoraires.

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.

### 3. FACULTE DE RENONCIATION

Conformément à l'article L. 121-25 du code de la consommation, le mandant dispose de la faculté de renoncer au présent mandat dans un délai de sept jours à compter de la date de signature de celui-ci par les deux parties, en adressant au mandataire le formulaire ci-annexé par courrier recommandé avec accusé de réception.

Si ce délai expire un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

## 4. REMUNERATION

Au titre de la gestion, le mandataire percevra une rémunération fixée à **7% H.T.**, soit 8,37 % T.T.C. (TVA au taux de 19,6 %) du quittance.

Par ailleurs, le mandant a la faculté d'adhérer à l'assurance « loyers impayés, dégradations, frais de recouvrement et vacance locative », telle que définie dans le document annexe, moyennant paiement du coût de cette garantie, soit **2,90 % T.T.C.** du quittance, perçu par le mandataire pour le compte de l'assureur. Il devra également au mandataire **0,5% H.T.**, soit 0,6 % T.T.C. (TVA au taux de 19,6 %) pour la gestion desdites garanties locatives.

Cette rémunération est à la charge entière du mandant et sera prélevée lors de chaque versement opéré en sa faveur.

En outre, si le mandant adhère ainsi à cette assurance « loyers impayés, dégradations, frais de recouvrement et vacance locative », il bénéficiera de surcroît, et **sans frais à sa charge**, de la garantie « carence locative » (100 % du montant du loyer hors charges garanti sur 6 mois après une franchise de 3 mois).

Enfin, à la signature du bail, le mandataire percevra des honoraires de location et de rédaction, dont la charge incombera pour moitié au locataire, et pour moitié au mandant selon la législation en vigueur et les usages.

Ces honoraires sont de **8 % H.T.** du loyer annuel pour le locataire, et de **8 % H.T.** du loyer annuel pour le propriétaire.

## 5. REDDITION DES COMPTES

Conformément à l'article 66, al.1 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire rendra compte de sa gestion tous les mois et transmettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, le mandant s'obligeant à lui rembourser tous frais et avances occasionnés par l'exécution du présent mandat.

Les comptes seront soldés, déduction faite des frais, honoraires et avances occasionnés par l'exécution du présent mandat.

**Périodicité des versements : MENSUELLE**

**Modalités de règlement : par virements bancaires**

## 6. SUBSTITUTION

Le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants-droits à se substituer pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale de son choix, en cas de décès ou incapacité du mandataire ou pour le cas où son fonds de commerce serait confié à une société d'exploitation ou mis en gérance. Cette substitution est autorisée sous réserve que le substitué remplisse les conditions découlant de la loi du 2 janvier 1970 et que le mandant conserve la faculté de résiliation du mandat comme ci-dessus stipulé.

De même, en cas de cession par le mandataire de son fonds de commerce, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire remplissant les conditions découlant de la loi du 2 janvier 1970, sous réserve de la faculté de résiliation des présentes par le mandant dans les conditions ci-dessus fixées. Dans tous les cas de substitution, le mandataire sera tenu d'en aviser le mandant dans le délai maximum de six mois à compter de la substitution. Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans les trente jours suivant l'envoi de cette information.

## 7. LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Le mandant autorise expressément le mandataire à traiter informatiquement les informations le concernant contenues dans le présent mandat. Celles-ci seront traitées par le mandataire pour les seuls besoins du présent mandat et du suivi de la relation commerciale.

Conformément à la loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, le mandant dispose d'un droit permanent d'accès, de rectification et de suppression desdites informations le concernant.

## 8. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent mandat, les parties élisent domicile à leurs adresses respectives, telles que ci-avant indiquées en tête des présentes.

## 9. ATTRIBUTION DE COMPETENCES

En cas de contestation sur l'exécution de présent mandat, le tribunal du domicile du mandataire sera seul compétent.



**RENONCIATION AU PRESENT MANDAT**  
(Articles L. 121-23 à L. 121-26 code de la consommation)

Formulaire à compléter et à adresser **au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant**, par courrier recommandé avec avis de réception, à l'adresse suivante :

**SAGESTIMM**  
**Service Gestion Locative**  
**1421 avenue des Platanes**  
**34970 LATTES**

Je (Nous), soussigné(es), .....(nom(s) et prénom(s))

Demeurant .....

Déclare (déclarons) renoncer au mandat d'administration de biens pour le(s) bien(s) ci-dessous désigné(s) :  
.....

Date du mandat: .....

Fait à .....

Le .....

**Signature du mandant :**