

# AGENCE DU SOLEIL

## MANDAT DE GESTION IMMOBILIÈRE

Article 64 du décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi du 02 janvier 1970.  
Article 1984 et suivants du Code Civil

Le présent mandat de gestion immobilière est composé de 2 mandats faisant l'objet d'une inscription séparée dans 2 registres distincts : **registre des mandats de gestion et registre des mandats de vente et location**



**MANDAT DE GERANCE N° :**

**MANDAT DE LOCATION N° :**

**ANNEXE AU MANDAT N°**

- Garantie Loyers Impayés       Détériorations immobilières       Protection juridique  
 Vacance locative       Carence locative

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

dénommé ci-après « le mandant », agissant en qualité de propriétaire et le « mandataire » :

### LE(S) MANDANT(S)

Nom : Prénom(s) :  
Né(e) le : À :  
Département : Nationalité :  
Profession :  
Tél : E mail :

Nom : Prénom(s) :  
Né(e) le : À :  
Département : Nationalité :  
Profession :  
Tél : E mail :

Adresse :

Mariés le : À :  
Département :  
Régime :  
Autre :  SCI       PACS       INDIVISION

Date d'acquisition du bien : Date de construction du bien :  
Régime de défiscalisation : LOI SCELLIER

### LE MANDATAIRE

Et l'**AGENCE du SOLEIL**, au capital de 1 650 000 € dont le siège social est à Port La Nouvelle (11210), 217 avenue Pierre Brossolette. RC Narbonne 450 467 493 2003 B339. Siret : 450 467 493 00018. APE : 6832A. N° de TVA intracommunautaire : FR 43 450 467 493, titulaire de la carte professionnelle n°**11-06-202**, délivrée par la Préfecture de l'Aude. Adhérent de la société de caution mutuelle dite « Caisse de Garantie de la FNAIM », dont le siège est à PARIS, 89 rue La Boétie, sous le n°26916G pour un montant de 260 000 € concernant la transaction et 6 140 000 € concernant la gestion, titulaire du compte spécial séquestre (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n° 10036965 ouvert auprès de BNP PARIBAS.

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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

## DESIGNATION

Appartement vide - Résidence "Le Mas de la Mer"

Adresse :

Descriptif du logement :

Etage :

Parking n° :

Cave

Garage n° :

## USAGE

HABITATION

AUTRE :

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le bien géré (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources...).

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

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...), d'aucune procédure collective, et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens et que les biens, visés lors 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 page 5 du présent mandat.

## MISSIONS - POUVOIRS DANS LE CADRE DU MANDAT DE GESTION

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 le mandataire 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 ;

### GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter toutes réparations, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- en régler les factures dans la limite des fonds disponibles ;

### CHANGEMENT DE LOCATAIRE(S) :

- 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 (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 notamment ceux de la FNAIM et de L'AGENCE DU SOLEIL : [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) ou [www.agencedusoleil.com](http://www.agencedusoleil.com) ;
- rédiger tous engagements exclusifs de réservation, baux, avenants ou leur renouvellement, les signer ;
- donner et accepter tous congés ;
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux ;

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.

## AUTRES DISPOSITIONS :

- 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 sur les Revenus Locatifs (CRL) ;
- représenter le mandant devant tous organismes publics et privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré ;
- 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 (ERNT), conformément à l'article L125-5 du code de l'environnement, celui relatif aux performances énergétiques (DPE), obligatoire depuis le 01/07/07 et celui relatif au constat des risques d'exposition au plomb (CREP) conformément à l'article L1334-7 du code de la santé publique, obligatoire depuis le 12/08/08.

## PROCEDURES DE RECOUVREMENT :

**De même, en cas de difficulté ou à défaut de paiement, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte :**

- pour 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.

## MISE EN VENTE DU BIEN GÉRÉ :

**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 vendre 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.

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.

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

## RÉMUNERATION DU MANDAT DE GESTION - HONORAIRES DE GESTION COURANTE

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à	6.69 %	<input type="checkbox"/> Pack Argent
(+ T.V.A. actuellement 19.60 %)	1.31 %	<input type="checkbox"/> Pack Or
<b>SOIT UN TOTAL DE</b>	<b>8.00 % TTC</b>	<input type="checkbox"/> Pack Or Plus
		<input checked="" type="checkbox"/> Pack Diamant

**=> Rémunération calculée sur la base du montant total des loyers encaissés hors charges et hors taxes.**

**=> Rémunération prélevée par mois, à la charge du mandant.**

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit à des honoraires de location (voir page 5).

## FRAIS POUR GESTION DES CONTRATS D'ASSURANCE GLI À LA CHARGE DU MANDANT

Pour la gestion et le suivi administratif et comptable du contrat d'assurance **Garantie des Loyers Impayés (G.L.I.)** souscrit par le mandant suite à la signature de **l'annexe GLI**, le mandataire percevra par contrat des frais fixés comme suit :

**5.00 % T.T.C. (T.V.A. au taux de 19.60 %)** sur la totalité des sommes à encaisser et selon la périodicité prévues à la clause « **REMUNERATION DU MANDAT DE GESTION – HONORAIRES DE GESTION COURANTE** ».

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

## FRAIS POUR GESTION DES CONTRATS D'ASSURANCE GRL À LA CHARGE DU MANDANT

Pour la gestion et le suivi administratif et comptable du contrat d'assurance **Garantie des Risques Locatifs (G.R.L.)** souscrit par le mandant suite à la signature de **l'annexe GRL**, le mandataire percevra par contrat des frais fixés comme suit :

**5.00 % T.T.C. (T.V.A. au taux de 19,60 %)** sur la totalité des sommes à encaisser et selon la périodicité prévues à la clause « **REMUNERATION DU MANDAT DE GESTION – HONORAIRES DE GESTION COURANTE** ».

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

## RÉDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion **tous les mois** 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 : par virement en fin de mois.**

## DURÉE DU MANDAT DE GESTION

**Le présent mandat est donné pour une durée de 1 an (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.**

Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée. Aussi, faisant suite aux dispositions de la **loi Chatel** et pour faciliter le processus de résiliation dudit mandat par le bailleur, le mandataire accepte que ledit contrat pourra être résilié de plein droit par le mandant par envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, **trois mois avant le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année civile ou trois mois avant le 1<sup>er</sup> juin de chaque année civile.** En revanche, et en cas de résiliation anticipée et de non respect du processus de résiliation, sauf accord amiable entre les parties, le mandant sera redevable envers le mandataire du montant T.T.C. de la rémunération mensuelle – déterminée au paragraphe « Rémunération du mandat de gestion – Honoraires de gestion courante » - multiplié par le nombre de mensualités à devoir jusqu'à l'une des dates effectives de résiliation prévues par le mandataire.

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.

## 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.

## GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE COMPTE BANCAIRE

Le mandataire étant sociétaire de la Caisse de Garantie de la FNAIM, 89 rue de la Boétie – 75008 PARIS sous le n° 26916G 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 - ou postal - 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.

## INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé, destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 06 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.

## OBJET ET CONDITIONS DE LA LOCATION

Par ces présentes, le mandant confère au mandataire qui l'accepte mandat avec exclusivité de louer le(s) bien(s) et droits mobiliers et immobiliers ci-après désignés, dont il est seul propriétaire ou usufruitier, aux loyers, charges et conditions suivants :

### DESIGNATION :

**USAGE :** exclusif d'habitation principale

### DUREE DU BAIL :

**LOYER MENSUEL HORS CHARGES :** € /            euros (en toutes lettres)

**REVISION :** annuelle    **INDICE DE REFERENCE :** à définir au moment de la location du bien sus mentionné.

**PROVISIONS SUR CHARGES MENSUELLES :** € /            euros (en toutes lettres)

**MODE DE PAIEMENT :** par mois d'avance.

**DEPÔT DE GARANTIE :** 1 mois de loyer hors charges

**JOUISSANCE :** le mandant déclare que les biens seront libres le            de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition.

### CONDITIONS PARTICULIERES :

## RÉMUNERATION DU MANDAT DE LOCATION

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible. Le mandataire aura droit aux honoraires suivants, établis selon le tarif de son cabinet et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir, d'un montant de **15 % du montant du loyer annuel hors charges**.

Conformément à l'article 5 de la loi du 06/07/1989, **cette rémunération sera partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.**

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

## CONDITIONS GÉNÉRALES DU MANDAT DE LOCATION

### POUVOIR :

En conséquence du présent mandat, le mandant donne au mandataire qui accepte, pouvoir de :

- rédiger et signer tous actes nécessaires à l'accomplissement des présentes et notamment les engagements exclusifs de réservation, le bail et le constat d'état des lieux, et procéder à la remise des clés ;
- réclamer toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques, notamment le certificat d'urbanisme ;
- établir ou faire établir aux frais du mandant, tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous les documents indispensables à l'information du locataire et notamment celui relatif aux risques naturels et technologiques, conformément à l'article L125-5 du code de l'environnement et celui relatif aux performances énergétiques (DPE) obligatoire depuis le 01/07/07 ;
- saisir l'ensemble des informations contenues dans le présent mandat sur fichier informatique ;

Le mandant pourra exercer son droit d'accès et de rectification conformément à l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 ;

- transmettre les informations à des partenaires commerciaux, faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location, effectuer toute publicité à sa convenance notamment photos, panneaux, insertions dans des supports électroniques et notamment [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) et [www.agencedusoleil.com](http://www.agencedusoleil.com) aux frais du mandataire ;

Le mandant autorise le mandataire à percevoir pour le compte du mandant le premier terme du loyer, des provisions pour charges et le dépôt de garantie.

### OBLIGATIONS DU MANDANT :

Le mandant :

- s'engage à produire toutes les pièces justificatives de propriété demandées ;
- s'oblige à assurer au mandataire le moyen de faire visiter lesdits locaux pendant le présent mandat à toute personne que le mandataire jugera utile ;
- s'engage pendant la durée du mandat à accepter tout preneur présenté par le mandataire aux conditions des présentes ;
- s'oblige à informer le mandataire dès lors qu'il a été indemnisé pour tous les sinistres survenus conformément aux articles L125-2 ou L128-2 du code des assurances.

**À défaut de respecter l'une ou l'autre de ces clauses, il s'engage expressément à verser au mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à celui des honoraires que son mandataire aurait perçu en cas de réalisation par ses soins, indépendamment de toutes indemnités qui pourraient être dues au locataire évincé.**

#### **OBLIGATIONS DU MANDATAIRE :**

Le mandataire s'oblige :

- à effectuer toutes diligences qu'il jugera utiles pour réaliser la location, objet des présentes ;
- à rendre compte de ses diligences à la demande du mandant et au moins en fin de mandat.

#### **DUREE :**

Le mandant donne le présent mandat à compter de ce jour pour une durée de **6 mois (six mois)**. Passé ce délai, il se renouvellera par tacite reconduction de trois mois en trois mois, étant précisé cependant qu'il pourra être dénoncé à tout moment avec préavis de quinze jours par lettre recommandée avec avis de réception. Il prendra fin au terme de l'opération de location et dans tous les cas au plus tard dans le délai d'un an à compter de ce jour.

Le mandant dispense le mandataire de l'aviser par lettre recommandée avec avis de réception de l'accomplissement du présent mandat.

### **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.

### **GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE COMPTE BANCAIRE**

Le mandataire étant sociétaire de la Caisse de Garantie de la FNAIM, 89 rue La Boétie – 75008 PARIS sous le n° 26916G 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 - ou postal - 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.

### **INFORMATIQUE ET LIBERTÉS**

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé, destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 06 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.

### **SIGNATURE DES MANDATS DE GESTION ET DE LOCATION**

Fait au cabinet du mandataire, en deux exemplaires, dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le mandataire, et le restera dans tous les cas par dérogation à l'article 2004 du Code civil.

Mots  
nuls

Lignes nulles

Au cabinet du mandataire, à

Le

**LE MANDANT (lu et approuvé - bon pour mandat)**

**LE MANDATAIRE (lu et approuvé - mandat accepté)**



# AGENCE DU SOLEIL SOCIÉTÉ CATALANE DE GESTION

Un regard différent sur l'immobilier

## CONDITIONS GENERALES GESTION ET LOCATION

RESIDENCE « LE MAS DE LA MER »

A FLEURY D'AUDE (11560)



### PRESENTATION DU GROUPE :

- ☛ Créée en 1973, notre structure repose sur la notoriété et le professionnalisme de nos enseignes : Agence du Soleil et Société Catalane de Gestion. Depuis plus de 35 ans, notre groupe ne cesse de s'agrandir pour recenser 18 agences solidement implantées dans les départements de l'Aude et des Pyrénées-Orientales.
- ☛ Professionnels au savoir-faire complet, connus et reconnus, nous sommes spécialistes des différents métiers de l'immobilier. Notre activité s'articule autour du syndic de copropriétés, de la gestion locative, des locations de vacances et de la transaction.
- ☛ L'Agence du Soleil et la Société Catalane de Gestion sont avant tout des entreprises locales de proximité, organisées de façon à vous offrir les prestations de service de qualité et les garanties que vous attendez.
- ☛ Groupe indépendant au centre des enseignes nationales, nous visons l'excellence dans ce secteur où la satisfaction du client représente notre principal objectif.

*Avec nous, ayez un regard différent sur l'immobilier...*

### UNE EQUIPE COMPLETE A VOTRE SERVICE :

AGENCE DU SOLEIL DE NARBONNE  
7, boulevard Gambetta  
11100 NARBONNE  
Téléphone : 04.68.32.17.09 / Télécopie : 04.68.65.85.67

- ☛ Nadège Macé : Responsable du Service Gérance Locative
- ☛ Valérie Miron : Chargée du Service Gérance
- ☛ Johanna Andreu : Chargée du Service Gérance
- ☛ Audrey Espuny : Chargée du Service des Locations
- ☛ Eric Génibrel : Comptable



# AGENCE DU SOLEIL SOCIÉTÉ CATALANE DE GESTION

Un regard différent sur l'immobilier

## CONDITIONS GENERALES GESTION ET LOCATION :

- ✦ Taux des honoraires de gestion : **8.00 % TTC** sur la base du loyer mensuel hors charges.
- ✦ Taux des honoraires des garanties « loyers et charges impayés + vacance locative + carence locative » : **5.00 % TTC** sur la base du loyer mensuelle charges comprises.
- ✦ 2 dispositifs de garanties : **GLI** (« Garantie des Loyers Impayés ») et **GRL** (« Garanties des Revenus Locatifs »), en fonction du statut du candidat locataire.
- ✦ Conditions générales de gestion et location exclusivement assurées par **l'Agence du Soleil de Narbonne** sous réserve du respect et de l'application de la grille de loyers ci-dessous, établie par **LNPA (Les Nouveaux Promoteurs Associés)**.
- ✦ Estimation mensuelle des provisions sur charges : **20.00 € pour les lots de type 2.**
- ✦ Estimation mensuelle des provisions sur charges : **25.00 € pour les lots de type 3.**

## DETAILS DES GARANTIES :

- ✦ **Pack Diamant**, pack spécialement établi pour les programmes neufs à **8.00 % TTC + 5.00 % TTC** : loyers, charges et taxes impayés + détériorations immobilières + protection juridique + défense recours + vacance locative établie à 6 mois + carence locative établie à 6 mois (voir ci-dessous les conditions particulières).
- ✦ Depuis le 25 mars 2009, l'article 55 de la loi BOUTIN impose aux bailleurs de ne pas cumuler « assurances loyers impayés et cautions solidaires » (physiques, institutionnelles ou bancaires). Il en ressort donc 2 cas :
  - soit le dossier du candidat locataire dispose de 3 fois le montant du loyer charges comprises en terme de revenus nets mensuels. Ce dossier sera garanti par le dispositif **GLI**. **GLI** : « **Garantie des Loyers Impayés** ».
  - dans tous les autres cas (soit la part du loyer charges comprises est supérieure à 33% jusqu'à 50% des revenus nets mensuels), le candidat locataire sera éligible par le biais du dispositif **GRL**. **GRL** : « **Garantie des Revenus Locatifs** », dispositif gouvernemental en vigueur depuis le mois de février 2008.

Il y a donc **2 contrats d'assurances** aux garanties sensiblement différentes. La qualité et le profil du candidat locataire permettront à l'Agence du Soleil de valider le dossier sous le **dispositif GLI** ou alors sous le **dispositif GRL**.



# AGENCE DU SOLEIL SOCIÉTÉ CATALANE DE GESTION

Un regard différent sur l'immobilier

GARANTIES	INDEMNISATION	FRANCHISE
Loyers, charges et taxes impayés	- dispositif GLI : durée illimitée - maximum 80 000 € - dispositif GRL : durée illimitée jusqu'au départ effectif du locataire	SANS
Détériorations immobilières	- dispositif GLI : maximum 8 000 € HT - dispositif GRL : maximum de 7 700 € TTC	Franchise équivalente au dépôt de garantie versé à l'entrée par le locataire, soit 1 mois de loyer hors charges
Protection juridique	- dispositif GLI : maximum 5 000 € - dispositif GRL : plafond de dépenses par litige fixé à 20 000 €	Seuil d'intervention de 230.00 € Seuil d'intervention de 200.00 €
Frais de procédures	- dispositif GLI : maximum 5 000 € - dispositif GRL : honoraires d'avocat, d'huissier de justice ainsi que les frais annexes de procédures judiciaires pris en charge	SANS
Vacance locative, établie à 6 mois	- dispositif GLI : 6 mois de loyers charges et taxes - dispositif GRL : 6 mois de loyers hors charges et taxes	GLI : 1 mois de loyer charges et taxes GRL : 1 mois de loyer hors charges et taxes
Carence locative, établie à 6 mois	- gestionnaire, Agence du Soleil : 3 mois de loyers hors charges et taxes à compter de la date de réception du lot, sans aucune réserve signalée, - promoteur, Les Nouveaux Promoteurs Associés : 3 mois de loyers hors charges et taxes au terme du versement des 3 premiers mois de loyers hors charges et taxes	SANS

## LA GARANTIE « LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYÉS » :

- Analyse approfondie de la solvabilité des candidats locataires.
- Dossiers soumis et validés par nos partenaires assureurs.
- Paiement des loyers, charges et taxes assuré tout au long de la procédure.
- Procédure entièrement gérée et suivie par l'Agence du Soleil jusqu'à son terme.
- Au cours de la procédure, reversement par trimestre des loyers, charges et taxes.



# AGENCE DU SOLEIL SOCIÉTÉ CATALANE DE GESTION

Un regard différent sur l'immobilier

## **LA GARANTIE « DETERIORATIONS IMMOBILIERES » :**

- Remboursement des dégradations imputables au locataire et constatées lors de l'état des lieux de sortie.
- Application d'une vétusté en fonction de la durée d'occupation du logement.
- Franchise correspondant au dépôt de garantie reversé initialement par le locataire, soit 1 mois de loyer hors charges et taxes.

## **LA GARANTIE « PROTECTION JURIDIQUE » :**

- Protection assurée en cas de contentieux.
- Garantie mise en place en cas de procédure entamée par le bailleur à l'encontre du locataire.
- Ou garantie mise en place en cas de procédure entamée par le locataire à l'encontre du bailleur.

## **LA GARANTIE « FRAIS DE PROCEDURE » :**

- Prise en charge des frais relatifs à la procédure en cas de litige.
- Possibilité de choisir l'huissier de justice.
- Possibilité de choisir l'avocat.

## **LA GARANTIE « VACANCE LOCATIVE » ETABLIE A 6 MOIS :**

- Absence de locataire entre 2 locations, soit après le départ du 1er locataire mis en place dans votre logement.
- Paiement maximum de 6 mois de loyer (voir conditions ci-dessus).
- Franchise de l'ordre de 1 mois de loyer (voir conditions ci-dessus).
- Remboursement effectué à la fin de la période ou à l'entrée d'un nouveau locataire.

## **LA GARANTIE « CARENCE LOCATIVE » ETABLIE A 6 MOIS :**

- Absence du 1<sup>er</sup> locataire après réception du logement et en l'absence d'une quelconque réserve.
- Paiement maximum de 6 mois de loyer hors charges et taxes.
- Commencement de la période de carence : réception du logement par le propriétaire ou par le mandataire (après délivrance d'un pouvoir dûment complété et signé) et en l'absence d'une quelconque réserve.
- Garantie proposée en partenariat entre l'Agence du Soleil et Les Nouveaux Promoteurs Associés.
- L'Agence du Soleil garantit le paiement à l'acquéreur des 3 premiers mois de loyer hors charges et taxes.
- Les Nouveaux Promoteurs Associés garantissent le paiement à l'acquéreur des 3 derniers mois de loyer hors charges et taxes.
- Remboursement effectué à la fin de la période de carence locative ou à l'entrée d'un locataire dans le logement.
- Pour l'application de cette garantie « carence locative » et de celles énoncées plus haut, il est convenu entre les parties en présence que la grille de loyers exposée ci-après sera celle appliquée et pratiquée à l'achèvement du programme et lors de la location effective des lots constitutifs.



# AGENCE DU SOLEIL SOCIÉTÉ CATALANE DE GESTION

Un regard différent sur l'immobilier

## L'AGENCE DU SOLEIL VOUS GARANTIT :

### ▪ Une gestion complète :

- Réception du logement, sur remise d'un pouvoir
- Etablissement des visites jusqu'à la location effective de votre bien
- Constitution complète du dossier candidat locataire et analyse de la solvabilité
- Rédaction du bail de location et autres pièces annexes
- Etablissement des différents diagnostics (ERNT, DPE, mesurage, etc)
- Réalisation des états des lieux
- Encaissement et reversement des loyers
- Relances mensuelles en lettre simple et recommandée
- Révisions annuelles des loyers
- Demande de devis
- Suivi des travaux
- Règlements des factures
- Règlement des appels de fonds du syndic de copropriétés
- Envoi de l'aide à la déclaration des revenus fonciers
- Versement des loyers par virement mensuel le 20 de chaque mois (ou au choix, par chèque bancaire en fin de mois)
- Envoi d'un compte-rendu mensuel de gestion faisant état de votre compte
- Régularisation annuelle des charges locatives
- Réclamation auprès des locataires de la taxe relative à l'enlèvement des ordures ménagères sur présentation de votre taxe foncière
- Suivi complet de la procédure en cas de litige
- Perception directe de l'aide au logement (CAF)
- Décompte du dépôt de garantie
- Restitution du dépôt de garantie

### ▪ La proximité et la disponibilité d'une agence :

- Agences implantées en Pays Audois et Catalan depuis plus de 35 ans
- Nous vous garantissons une grande disponibilité
- Un service locatif exclusivement destiné aux locations
- Une équipe de gestionnaires dynamiques et compétents
- Un service comptabilité pour la gestion à l'année
- Un service juridique à disposition pour toute question

### ▪ Honoraires de location pour la mise en place de locataires :

- 1<sup>ère</sup> mise en place de locataires offerte
- Conformément à l'article 5 de la loi du 06 juillet 1989, les honoraires de location sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, soit **15.00 % TTC** du loyer annuel hors charges pour tout type de logement en vide ou en meublé
- Les honoraires de location, de gestion et d'assurance sont entièrement déductibles de vos revenus fonciers



# AGENCE DU SOLEIL SOCIÉTÉ CATALANE DE GESTION

Un regard différent sur l'immobilier

## **GRILLE DE LOYERS VALIDEE POUR CE PROGRAMME**

Pour prétendre bénéficier des garanties énoncées ci-dessus, la grille de loyers établie par LNPA et dûment validée est celle référencée ci-après.

Les loyers en Loi Scellier exposés ci-dessous s'entendent hors charges.

Le montant mensuel des provisions sur charges s'élève à :

- Appartement de type 2 : **20.00 € par mois et par lot**
- Appartement de type 3 : **25.00 € par mois et par lot**

LOT	TYPE	Etage	shab (m <sup>2</sup> )	Terrasse (m <sup>2</sup> )	Jardin (m <sup>2</sup> )	SHAB SCELLIER	N° Parking	LOYER SCELLIER parking compris en €	PRIX COMMERCIAL TOTAL TTC	PRIX PACKAGE TOTAL TTC avec garanties
1	Villa T2		38,23	7,81	66,00	42,14	5	382	114 634	130 266
2	Villa T2		38,23	7,81	70,00	42,14	16	382	114 634	130 266
3	Villa T2		38,23	7,81	60,50	42,14	1	382	114 634	130 266
4	Villa T2		38,23	7,81	70,00	42,14	2	382	114 634	130 266
5	Villa T3		58,19	7,80	99,50	62,09	3-4	496	148 780	169 069
6	Villa T3		58,19	7,80	70,50	62,09	6-7	496	148 780	169 069
7	Villa T3		58,19	7,80	72,50	62,09	8-9	496	148 780	169 069
8	Villa T3		58,19	7,80	72,50	62,09	14-15	496	148 780	169 069
9	Villa T3		58,19	7,80	73,00	62,09	10-11	496	148 780	169 069
10	Villa T3		58,19	7,80	75,00	62,09	12-13	496	148 780	169 069
11	Villa T3		58,19	7,80	74,00	62,09	17-18	496	148 780	169 069
12	Villa T3		58,19	7,80	74,00	62,09	19-20	496	148 780	169 069
13	Villa T3		58,19	7,80	73,50	62,09	22-23	496	148 780	169 069
14	Villa T3		58,19	7,80	63,00	62,09	25	496	148 780	169 069
22	Villa T2		38,23	7,81	64,50	42,14	21	382	114 634	130 266
23	Villa T2		38,23	7,81	65,00	42,14	24	382	114 634	130 266