

MANDAT DE GERANCE

(Conforme aux articles 1984 et suivants du Code Civil, à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972)



Inscription au registre des mandats Numéro:

Entre les soussignés, ci-après dénommés «LE MANDANT» et «LE MANDATAIRE»,

LE MANDANT :

Dans le cas d'une pluralité de propriétaires ou d'usufruitiers, ceux-ci agissent conjointement et solidairement et reconnaissent avoir une parfaite connaissance des engagements contenus dans le présent mandat.

LE MANDATAIRE :

La SARL CAP FREJUS MEDITERRANEE au capital de 8000 euros, dont le siège social est situé :

90 avenue de Port Fréjus
83600 FREJUS

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fréjus sous le numéro 485 069 843 000 12, titulaire de la carte professionnelle numéro 4838 (Gestion et Transaction) délivrée par la Préfecture du Var, garantie par la Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI) dont le siège est à Paris (75378) rue de la Boétie, assurée en Responsabilité Civile Professionnelle par ASCORA 87 rue Taitbout 75009 Paris et représentée par : Mr Pierre Eric PIRIS, Gérant.

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.

DESIGNATION :

Dans un immeuble dénommé CHARLEY avenue delattre de Tassigny à FREJUS (83600) :

USAGE : Habitation principale

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des suggestions 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 MISSIONS - 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, 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 ;
- => 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 (photos, panneaux...) 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 aux frais du mandataire,
- => rédiger tous baux, avenants - ou leur renouvellement - les signer, donner et accepter tous congés,
- => dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux,
- => embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail,
- => 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 ;
- => faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandant, en régler les factures,
- => 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 T.V.A., et le cas échéant, les éléments servant à la détermination de la Contribution Autonome sur les Revenus Locatifs (CARL),
- => rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH,
- => 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.



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 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.
- => 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. 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 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 REMUNERATION :

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à 7 % TTC du montant annuel des loyers hors charges, (TVA au taux actuel de 19,60% incluse). Cette rémunération est à la charge du mandant.

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

3 RELEVÉ DE COMPTE :

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les mois au mandant, et lui remettra un état détaillé de toutes les opérations qu'il aura effectuées.

4 DURÉE :

Le présent mandat est donné pour une durée de trois ans à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite tacitement. L'une ou l'autre des parties pourra résilier le présent mandat au terme des trois années 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. 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 - CESSIION :

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 FINANCIERE – RESPONSABILITE 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 ASSURANCE « LOYERS IMPAYES »

Le mandant déclare adhérer par l'intermédiaire du mandataire à l'assurance loyers impayés et garanties annexes dont la vacance locative.

Le mandant déclare avoir reçu de la part du mandataire une notice d'information relative aux garanties offertes par ce contrat, et après en avoir pris connaissance les accepte sans réserve. Le coût de cette assurance est de 3,9 % du quittance (loyer + charges), à la charge du mandant en sus des honoraires. Ce coût pourra être prélevé sur les fonds encaissés par le mandataire pour le compte du mandant.

En cas de résiliation du présent mandat, l'assurance loyers impayés et garanties annexes est résiliée d'office, cette assurance étant une partie intégrante du présent mandat.

8 INFORMATIQUE ET LIBERTES :

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.

Le présent mandat comporte quatre pages, numérotées de 1 à 4, il a été rédigé et signé le : _____] au cabinet du mandataire en deux originaux dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le mandataire par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code civil.

LE MANDANT
(Signature(s) précédée(s) de la
mention : « BON POUR MANDAT »)

LE MANDATAIRE
(Signature précédée de la mention :
BON POUR MANDAT ACCEPTE