MANDAT DE GERANCE

(loi n° 70-09 du 2 Janv. 1970, art. 6 et 7 - Décret N° 7267-8 du 20 juillet 1972, art. 64-66 et 67)

Mandat enregistré sous le n°..... Conformément aux dispositions de l'article 65 du Décret 20 juillet 1972.

ENTRE LES SOUSSIGNES

	ACHETEUR	CO ACHETEUR
NOMS		
Prénoms		
Situation de famille		
Date **Lieu de naissance**		
Nationalité		
Profession		
Adresse	Rue 1 Rue 2 Rue 3 CP Ville Pays	Rue 1 Rue 2 Rue 3 CP Ville Pays
Vos coordonnées	Domicile : Bureau : Portable : Email :	Domicile : Bureau : Portable : Email :
Régime matrimonial		
Préciser les parts de chacun en cas de : SCI/PACS/INDIVISION		

Propriétaire, usufruitier, nu-propriétaire, propriétaire indivis des biens et droits immobiliers ci-après énoncés, désigné comme le MANDANT.

- D'UNE PART -

ET

La SARL ELYADE domiciliée à LAUNAGUET 31140 - 64, avenue Lavoisier ayant satisfait aux obligations des lois et décrets susnommés, titulaire de la Carte Professionnelle Gestion Immobilière n°614, délivrée par la Préfecture de la Haute Garonne, adhérent n°29082 L de la Société de Caution Mutuelle dite « Caisse de Garantie FNAIM » laquelle Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par les lois et décrets dont il vient d'être parlé. Désigné comme le MANDATAIRE.

- D'AUTRE PART -

Parc d'Activités du Cassé II – 29, rue Jean Monnet – 31240 SAINT JEAN
Téléphone : 05.62.22.96.00 - Télécopie 05.62.22.28.37 – email : accueil@elyade.com
SARL au capital de 8000 euros – RCS Toulouse 491 206 470 – Siret 49120647000016 – n°TVA : FR78491206470

LE BIEN

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :
Le mandant donne pouvoir au mandataire de gérer les biens et droits immobiliers lui appartenant et situés :

LE BIEN					
Type		Lot		Bât	
Date acte				Date Livraison	
Adresse	Nom résidence				
	Rue1				
	Rue 2				
	Rue 3				
	CP		Ville		
SITUATION DU BIEN					
Vide	☐	Occupé	☐		
STATIONNEMENT					
Aérien	☐	Nombre		Numéro(s)	
Sous sol	☐	Nombre	☐	Numéro(s)	
Garage	☐	Nombre	☐	Numéro(s)	
FISCALITE LIEE AU BIEN					
BORLOO	☐	ROBIEN RECENTRE	☐	Autres (préciser)	
FINANCEMENT DU BIEN					
Type de prêt				Durée	

Les renseignements et mentions demandés précédemment conditionnent la BONNE EXECUTION de son mandat par le mandataire.
Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer, en particulier en fonction du financement du bien géré.
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.

A – GESTION

GESTION COURANTE

Le mandataire aura pouvoir de :
1> Gérer le bien désigné ci-dessus.
Recevoir tous loyers échus ou à échoir.
Donner et accepter tous congés.
Faire faire toutes réparations de faible coût, et celles plus importantes mais URGENTES, sans en aviser au préalable le mandant, arrêter tous devis et marchés à ce sujet ; prendre toutes mesures conservatoires.
Procéder à la révision des loyers.

2> Encaisser, percevoir, déposer toutes sommes dues au mandant concernant les loyers, charges, prestations inhérentes au loyer, cautionnement, indemnités d'occupation et d'assurances, provisions.
Percevoir et demeurer dépositaire de tout dépôt de garantie et plus généralement tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui.
Encaisser, percevoir et récupérer toutes indemnités relatives à la garantie locative contractuelle (garantie locative pour la vacance locative notamment) signée avec le Promoteur ou Constructeur dudit bien.

3> Procéder à tous règlements dans le cadre de l'administration et notamment des charges de copropriété, payer toutes sommes que le mandant pourrait devoir, notamment toutes impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires, former toutes demandes en dégrèvement, présenter tous mémoires et pétitions.
Régler avec les propriétaires voisins toutes questions de mitoyenneté et de voisinage.
Débattre, clore et arrêter tous comptes, en fixer les reliquats actifs ou passifs, payer les reçus.
Faire toutes déclarations de déménagement, de vacances, de droits de bail et taxe additionnelle, et autres s'il y a lieu.
Représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.
Souscrire éventuellement la garantie des appareils électroménagers.
Souscrire, signer ou résilier tout contrat d'assurance relevant de la gestion courante du bien ou encore sa protection.
Le montant des loyers payés d'avance à un administrateur de biens, sous quelles que formes et quelles que causes que ce soient, ne peut excéder le montant du loyer total dû pour la période de location, lorsque la durée de la location ne dépasse pas trois mois.
Pour les locations d'une durée supérieure à trois mois, le montant des cautionnements et loyers d'avance ne peut pas excéder :
- trois mois de loyer pour les locaux d'habitation, professionnels ou mixtes ;
- six mois pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Les cautionnements ou loyers d'avance ne peuvent pas être acceptés par l'administrateur de biens plus de trois mois avant l'entrée dans les lieux ou la remise des clés.

Parc d'Activités du Cassé II – 29, rue Jean Monnet – 31240 SAINT JEAN
Téléphone : 05.62.22.96.00 - Télécopie 05.62.22.28.37 – email : accueil@elyade.com
SARL au capital de 8000 euros – RCS Toulouse 491 206 470 – Siret 49120647000016 – n°TVA : FR78491206470

4> Exiger des locataires les réparations à leur charge.
En cas de décès du locataire, faire nommer tous administrateurs, signer toutes réquisitions et obtenir toutes levées de scellés, régler tous comptes et en donner décharge.
Encaisser des mains de tous commissaires-priseurs ou autres le montant des ventes mobilières qu'ils auraient effectuées, régler tous comptes et en donner décharge.

5> Lorsque nous sommes syndic de la copropriété :
Les charges de copropriété seront prélevées sur le compte Gestion et versées au compte des copropriétaires dans le compte syndicat de copropriété.

6> A défaut de paiement et en cas de contestations quelconques, comme aussi en cas de faillite, règlement judiciaire ou liquidation des biens des débiteurs :
* exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, en conséquence, citer et comparaître devant tous les tribunaux d'instance, assigner et défendre devant tous les tribunaux compétents.
* obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution par tous les moyens et voies de droit notamment par saisie mobilière et immobilière, s'en désister.
* prendre part à toutes assemblées et délibérations de créanciers, produire les titres du mandant, les affirmer sincères et véritables, admettre ou contester ceux des autres créanciers, signer tous concordats, produire à tous ordres ou distributions, obtenir tous bordereaux ou mandements de colocation au profit du mandant, en toucher et recevoir le montant, soit de la Caisse des dépôts et consignations, soit de tous autres dépositaires, en donner quittance, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner et retirer décharge.

7> Donner et retirer quittances, reçus et décharges de toutes les sommes reçues ou payées, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège et d'hypothèque, de toutes inscriptions, saisies, cautionnements, oppositions et autres.

8> Déléguer tout ou partie des pouvoirs qui lui sont confiés. Le mandant autorise expressément le mandataire à déléguer tout ou partie des pouvoirs à la société ELYADE Gestion, partenaire de ELYADE.

9> Autoriser le mandataire à passer, signer tous actes et procès verbaux, élire domicile et généralement faire tout ce qu'il jugera convenable aux intérêts du mandant.

Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à passer, signer tous actes et procès verbaux, élire domicile et généralement faire tout ce qu'il jugera convenable aux intérêts du mandant.

GESTION ET PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES :

1> Rechercher des locataires, louer et relouer par écrit conformément à la législation en vigueur, en totalité ou en partie lesdits biens immobiliers, pour le temps et aux prix, charges, clauses et conditions que le mandataire jugera à propos, en fonction du marché locatif de la situation desdits biens.
Passer et renouveler tous baux, les résilier avec ou sans indemnité.
Dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux.

2> Lorsque le bien fait partie d'un ensemble immobilier en uni propriété :
Embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail.
Faire tous traités et toutes conventions avec tous fournisseurs, notamment pour l'électricité, le gaz, l'eau, l'air comprimé, le chauffage, l'entretien des jardins, les parties communes, etc. …
Faire assurer l'immeuble contre l'incendie et tous risques, notamment signer et résilier toutes polices, payer toutes primes et cotisations.

3> Faire exécuter tous travaux importants après accord écrit du mandant, SAUF URGENCE et sauf travaux relatifs aux réparations dites locatives; en régler les factures.

4> Intervenir auprès des sociétés d'assurances en cas de sinistre, faire toutes déclarations, mettre en oeuvre les garanties accordées par les contrats d'assurance, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurance.

5> 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 copropriété à laquelle appartient le lot géré ; le représenter auprès des associations de locataires.

6> Donner tous les éléments pour la déclaration annuelle des revenus fonciers.

7> Rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH.

8> Clôturer les comptes, préparer et faire la remise du dossier dans le cadre de la résiliation du mandat de gérance.

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

B - REDDITIONS DES COMPTES

Le mandataire rendra compte par écrit au mandant :

- de sa gestion financière au moyen d'un relevé mensuel détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé ; le mandant s'obligeant à lui rembourser tous frais et avances engagés pour l'exécution du présent mandat ;
- de sa gestion administrative, aussi souvent qu'il sera nécessaire pour la bonne exécution de la mission, suivant les usages de la profession.

Si le mandant décide soit de ne pas relouer les locaux objets des présentes soit de les mettre en vente sans en confier l'exclusivité au mandataire, 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.

Parc d'Activités du Cassé II – 29, rue Jean Monnet – 31240 SAINT JEAN
Téléphone : 05.62.22.96.00 - Télécopie 05.62.22.28.37 – email : accueil@elyade.com
SARL au capital de 8000 euros – RCS Toulouse 491 206 470 – Siret 49120647000016 – n°TVA : FR78491206470

C – REMUNERATION

Le mandataire percevra pour son administration la rémunération suivante :

- honoraires HT de gestion courante : conformes à la réglementation en vigueur s'élevant à 6.41 % du montant des sommes encaissées (loyers plus charges ainsi que toutes sommes afférentes à l'administration du bien) pour tous règlements effectués mensuellement auprès du mandant, TVA en sus.

Cette rémunération à la charge entière du mandant sera prélevée sur chaque état de compte.

Un forfait annuel tenant compte des frais administratifs de 10,00 euros par lot géré pour participation aux frais d'envoi de courriers sera supporté par le mandant.

- honoraires HT pour gestion et prestations complémentaires : conformes à la réglementation en vigueur :
  - ☑ forfait annuel de 21 euros par lot géré relatif à l'aide à la déclaration des revenus fonciers,
  - ☑ forfait annuel de 21 euros par lot géré relatif à l'assistance téléphonique en période de déclaration des revenus.

- lorsque le bien fait partie d'un ensemble immobilier en uni propriété : les honoraires s'élèveront à 6.41 % du montant des marchés signés avec les différents prestataires de service.

- forfait de 25,00 euros par lot géré relatif à l'ouverture et la constitution du dossier afin d'intervenir auprès des compagnies d'assurance (à titre d'indication, telles que assurance « loyers impayés » - assurance « détériorations immobilières » - assurance « protection juridique » - assurance « dommages-ouvrages » - assurance « multirisque habitation » ; sachant que cette liste n'est pas exhaustive) auprès desquelles le mandant aura souscrit un contrat directement ou indirectement à son bénéfice.

Ce forfait étant perçu indépendamment de la perception des honoraires de gestion courante s'élevant à 6.41 % H.T du montant des sommes encaissées pour tous règlements effectués mensuellement auprès du mandant, TVA en sus.

- honoraires de location TTC (tva 19.60 %):

- 1 mois de loyer charges comprises pour la recherche, la constitution du dossier, la rédaction du bail et la rédaction de chaque état des lieux. Ces frais, conformément aux usages locaux, arrêtés, lois ou conventions en vigueur sont également facturés au locataire.
-

Toute rémunération, tant en montant qu'en pourcentage est indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice INSEE applicable sera le dernier indice INSEE connu à la date anniversaire du présent mandat.

D – DUREE

Le présent mandat prendra effet au plus tard trois mois avant le 1er jour de la date de livraison du bien ou à la date de l'acte authentique si elle est postérieure à la livraison.

Si le présent mandat n'est pas réceptionné dans le délai de trois mois avant la livraison ou à la date de l'acte authentique, la date de prise d'effet sera la date de sa réception par **ELYADE.**

Le présent contrat est conclu en application des dispositions des articles 6 et 7 de la loi n° 70-09 du 02 Janvier 1970 et des articles 64,66 et 67 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pour une durée d'une année et renouvelable ensuite par tacite reconduction d'année en année sauf dénonciation par l'une ou par l'autre des parties à l'expiration de l'une des périodes de reconduction, sous réserve d'un préavis de trois mois.

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 vingt cinq ans à compter de la date d'effet des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article 2003 du code civil, le décès du mandant emportera la résiliation de plein droit du mandat et ce, dès connaissance du décès par le mandataire.

E - 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 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 sont fixées d'un commun accord.

F - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures sus indiquées.

Fait en ..... exemplaires originaux à.....le.....

LE(s) MANDANT(s)	**LE MANDATAIRE ELYADE**
Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé - Bon pour mandat »	Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé - Bon pour mandat »

Parc d'Activités du Cassé II – 29, rue Jean Monnet – 31240 SAINT JEAN
Téléphone : 05.62.22.96.00 - Télécopie 05.62.22.28.37 – email : accueil@elyade.com
SARL au capital de 8000 euros – RCS Toulouse 491 206 470 – Siret 49120647000016 – n°TVA : FR78491206470

ANNEXE AU MANDAT DE GERANCE n°

(loi n° 70-09 du 2 Janv. 1970, art. 6 et 7 - Décret N° 7267-8 du 20 juillet 1972, art. 64-66 et 67)

GARANTIE « LOYERS IMPAYES » - « VACANCE LOCATIVE » - « DETERIORATIONS IMMOBILIERES » - « PROTECTION JURIDIQUE »

ENTRE LES SOUSSIGNES

	ACHETEUR	CO ACHETEUR
NOMS		
Prénoms		
ADRESSE		

Propriétaire, usufruitier, nu-propriétaire, propriétaire indivis des biens et droits immobiliers ci-après énoncés, désigné comme le MANDANT.

- D'UNE PART -

ET

La SARL « **ELYADE** » domiciliée à LAUNAGUET 31140 - 64, avenue Lavoisier ayant satisfait aux obligations des lois et décrets susnommés, titulaire de la Carte Professionnelle Gestion Immobilière n°614, délivrée par la Préfecture de la Haute Garonne, adhérent n°29082 L de la Société de Caution Mutuelle dite « Caisse de Garantie (FNAIM) » laquelle Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par les lois et décrets dont il vient d'être parlé. Désigné comme le MANDATAIRE.

- D'AUTRE PART –

A - OPTION A COCHER IMPERATIVEMENT

❒ Le mandant adhère automatiquement au contrat d'assurance SADA « LOCATIO ».

Tableau des garanties :

Garanties	Durée / Montant	Franchise
Loyers Impayés, charges taxes et contentieux	**Durée Illimitée** Maximum 80 000 € TTC par sinistre et par lot 100% du loyer charges et Taxes	**AUCUNE**
Protection Juridique	**4 000 € TTC maximum**	**SEUIL D'INTERVENTION 300 €**
Détériorations Immobilières	**9 500 € TTC maximum** par sinistre et par locataire	**AUCUNE**
Absence de locataire (1ère location)	**6 mois de Garantie** 100% du loyer hors charges et taxes	**1 MOIS**
Absence de locataire Relocations	**6 mois de Garantie** 100% du loyer hors charges et taxes	**1 MOIS**
Augmentation de la prime de 20 % si le ratio « sinistres sur primes » du contrat est supérieur de 70 %		

Parc d'Activités du Cassé II – 29, rue Jean Monnet – 31240 SAINT JEAN
Téléphone : 05.62.22.96.00 - Télécopie 05.62.22.28.37 – email : accueil@elyade.com
SARL au capital de 8000 euros – RCS Toulouse 491 206 470 – Siret 49120647000016 – n°TVA : FR78491206470

Résumé des garanties :

GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES
Garantie des pertes pécuniaires (y compris les frais de contentieux) subies du fait du non paiement des loyers par le locataire.
Durée de l'indemnisation : sans limitation de durée, du premier terme impayé jusqu'à récupération des locaux.

GARANTIE DETERIORATIONS IMMOBILIERES
Garantie des frais de remise en état des locaux assurés après détériorations imputables au locataire constatées au départ du locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie.
La perte pécuniaire correspond au temps nécessaire à exécution des travaux de remise en état des locaux.

PROTECTION JURIDIQUE
Garantie du propriétaire bailleur contre tout litige lié au contrat de location des locaux assurés.

ABSENCE DE LOCATAIRE
Garantie de la perte financière résultant d'une absence de location d'un lot objet d'un bail d'habitation uniquement.

AGREMENT DU LOCATAIRE
Le gestionnaire doit vérifier la solvabilité du locataire selon les critères prévus aux conditions générales.

MODIFICATION DU TARIF ASSURANCE
Si pour des raisons de caractère technique, l'Assureur est amené à modifier la cotisation applicable aux risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée à compter de l'échéance annuelle suivante, conformément aux conditions particulières et générales.

EXCLUSIONS
L'Assuré doit se référer aux exclusions prévues aux conditions générales.

Date d'effet des garanties :
La garantie d'absence de locataire première location prend effet à partir de la date du procès verbal de réception de l'immeuble levé des réserves le rendant impropre à sa location jusqu'à la date de la 1ère location.
Les autres garanties prennent effet à la mise en place du 1er locataire.

Cotisation :
J'ai pris note que la cotisation d'assurance de cette année sera calculée sur la base d'un taux de **4.90 %** calculée sur le montant des loyers et charges et qu'elle sera débitée sur mes comptes mensuels.

La présente adhésion est souscrite pour une **durée de 9 ans fermes**.

B - DUREE DU PRESENT CONTRAT

J'ai noté que la validité de la présente demande d'adhésion est subordonnée à la validité du mandat de gestion donné à ELYADE, souscripteur et que cette demande prendra fin avec la fin du mandat de gestion.
En conséquence, cette adhésion cesse de plein droit en cas de révocation du mandat ou en cas de résiliation du contrat par l'assureur.

C - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures sus indiquées.

J'ai pris connaissance du résumé des conditions particulières ci-dessus et des conditions générales et des conditions spéciales (MKT – LOCATIO – GARANTIE DES LOYERS IMPAYES – CG N°2 – 01/09/2006) dont je peux sur simple demande, obtenir l'exemplaire intégral auprès de l'administrateur de biens souscripteur.

Fait en …….. exemplaires originaux à……..le……

LE(s) MANDANT(s)	LE MANDATAIRE ELYADE
Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé - Bon pour mandat »	Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé - Bon pour mandat »

Parc d'Activités du Cassé II – 29, rue Jean Monnet – 31240 SAINT JEAN
Téléphone : 05.62.22.96.00 - Télécopie 05.62.22.28.37 – email : accueil@elyade.com
SARL au capital de 8000 euros – RCS Toulouse 491 206 470 – Siret 49120647000016 – n°TVA : FR78491206470