

MANDAT DE GÉRANCE N°

(Articles 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)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, ci-après dénommés «LE MANDANT» et «LE MANDATAIRE»

LE MANDANT

Monsieur né le _____ à _____
Profession : _____
Madame née le _____ à _____
Profession : _____
Demeurant ensemble : _____
Situation familiale : _____
Sous le régime de : _____

Propriétaire du bien ci-après désigné,

LE MANDATAIRE

La société AUDIAL DEVELOPPEMENT SARL au capital de 1.000 €, 39 Cours Georges CLEMENCEAU, 33000 BORDEAUX, Inscrite au Registre du Commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 513 673 467 représentée par son gérant Monsieur Alexandre MASSIAS

Titulaire de la carte professionnelle délivrée par la préfecture de la Gironde sous le n° 33119-2881 portant la mention :

- «gestion immobilière», garantie pour un montant de 120 000 €
- « transactions sur immeubles et fonds de commerce », garantie pour un montant de 40 000 €

ARTICLE 3 - MISSION – 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 (dépôts dont il 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 ;
- 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 ;

Il est ici précisé que lors de la première mise en location ou la relocation des biens désignés, les prix du loyer et des charges seront déterminés par le seul mandataire en fonction des données du marché locatif et de la potentialité de celui-ci (offres et demandes).

Dans le cadre de la première location, les conditions seront communiquées au mandant trois mois avant la réception prévisionnelle du bien.

Cette étude de prix de loyer pourra être opposable à l'assurance carence locative dans le cas où celle-ci a été souscrite par le mandant.

La grille de loyer proposée dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement est purement indicative et ne peut être en aucun cas contractuelle.

Le mandataire se réserve expressément le droit de minorer ou d'augmenter le loyer s'il le juge et s'il l'estime nécessaire avec l'accord de l'assureur de l'immeuble dans le cas d'une assurance garantie des loyers impayés, vacance et carence locatives.

- 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 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 ;
- 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 ;

- 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.

Tous les frais et débours générés par un incident de paiement seront supportés par le 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 sinistre, faire toutes déclarations de sinistre, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurances ;
- 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 sur les Revenus Locatifs (CRL) ;
- rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH ;
- 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, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement.

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 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 ce 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.

ARTICLE 4 / RÉMUNERATIONS

Pour la gestion courante, le mandataire aura droit pour son administration de la gestion courante, à une rémunération de 7 % HT soit 8,37 % TTC du montant des sommes dues par le locataire conformément au contrat de location ainsi que sur la totalité des sommes encaissées à titre d'indemnité, subvention, toutes factures sur travaux ou autre ayant un lien avec l'objet du présent mandat.

En sus des honoraires, le mandataire percevra 50,00 € TTC annuellement de frais administratifs pour couvrir les photocopies, correspondances, envois divers...

Cette somme sera revue en fonction de l'indice INSEE, annuellement.

Il est bien précisé que les prestations supplémentaires et celles non décrites dans le présent mandat fournies dans l'intérêt du mandant et/ou de ses locataires, seront facturées au temps passé (prestations et déplacements) par application de vacations horaires définies dans le tarif général du cabinet.

Ces rémunérations seront à la charge exclusive du mandant.

ARTICLE 5 / LOCATION OU RELOCATION

Négociation :

Pour la location ou la relocation, le mandataire percevra des honoraires de négociation, de rédaction de bail et d'état des lieux de 6,90 % HT soit 8,25 % TTC du montant du loyer annuel hors charges, qui seront, conformément à la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989, à la charge du mandant et 6,90 % HT soit 8,25 % TTC du montant du loyer annuel hors charges à la charge du locataire (article 5 de la Loi).

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

ARTICLE 6 - REDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les trimestres 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 : virement et acompte mensuel représentant 80 % du montant des encaissements.

ARTICLE 7 / DURÉE

Le présent mandat est donné pour une durée de 3 ans à compter du jour de la livraison.

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.

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.

ARTICLE 8 / 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.

ARTICLE 9 / SUBSTITUTION DE PROPRIETAIRE

En cas de changement de propriétaire, le mandat continuera dans les mêmes conditions.

A cet égard, le mandant s'engage par la présente à informer le mandataire, pendant toute la durée du mandat, de toute modification ou novation de sa situation personnelle et patrimoniale.

A cet effet, il transmettra au mandataire tout document se révélant nécessaire à l'accomplissement de la mission du Mandataire.

ARTICLE 10 / GARANTIE FINANCIÈRE - RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE - COMPTE BANCAIRE

Le mandataire étant sociétaire de **la Caisse de Garantie CGAIM 89 RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS** 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.

ARTICLE 11 / INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, 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.

Fait et signé au cabinet du mandataire en deux originaux.

Mots nuls...

Lignes nulles...

A

Le

LE MANDANT

«Lu et approuvé - Bon pour mandat»

LE MANDATAIRE

«Lu et approuvé - Mandat accepté»