



## **MANDAT D'ADMINISTRATION DE BIENS**





## MANDAT D'ADMINISTRATION DE BIENS

Enregistré le : \_\_\_\_\_ N°

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

#### d'une part,

dénommé ci-après le "**le mandant**"

CITYA HOREAU COUFFON, 10 avenue Franklin Roosevelt - 72000 LE MANS, représentée par Messieurs Michel VINCENT et Stéphane GLUCKSMANN, co-gérants

#### D'autre part, dénommée ci-après « **le mandataire** »

Ayant satisfait aux obligations de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et à son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, par :

1°/ La possession de la carte professionnelle n° 67 délivrée par la Préfecture de la Sarthe portant sur l'activité suivant : GESTION IMMOBILIERE\*

2° Son adhésion à la Société de caution mutuelle dénommée : FNAIM dont le siège social est à PARIS, 89 Rue de la Boétie.

Adhérent n° 100354F

Ladite Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de : GESTION IMMOBILIERE, Visées par la Loi du 2 janvier 1970 et à son décret d'application.

#### Il a été fait et convenu ce qui suit :

Le Mandant confère par les présentes à CITYA HOREAU-COUFFON représentée par Messieurs VINCENT et GLUCKSMANN, qui acceptent, mandat de location pendant toute la période de validité du présent mandat de gérance et mandat d'administrer le bien suivant, il s'agit d'un mandat de gérance :

ADRESSE, et DESIGNATION :

A usage principal d'habitation

Loyer :

Charges :

Type de défiscalisation retenue :

#### LOCATION

EN CONSEQUENCE, le mandataire devra :

- Gérer le bien désigné ci-dessus,
- Rechercher des locataires par toute action de publicité :( presse – Internet- affichage – diffusion de fichier...) en exclusivité,
- Louer le bien, le relouer, passer et renouveler les baux, par écrit, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos,



- Donner ou accepter tous congés, faire dresser états des lieux, signer tous baux et accords. Le mandant dispense le mandataire de l'envoi d'une lettre en recommandé prévu à l'article 67 du décret n°72-678 du 20-07-72 pour les nouvelles locations

Le mandant autorise expressément le mandataire à :

- Encaisser, percevoir, sans limitation, les sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, cautionnement, prestations, subventions, indemnité d'assurance, avances sur travaux et plus généralement tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence normale de l'administration des biens d'autrui.
- Percevoir, sans limitation, les sommes représentant indemnités, dommages et intérêts éventuellement alloués dans le cadre de procédures contentieuse, amiable, règlement de sinistres et autres.
- Possibilité de réduire le loyer en cas de non relocation, après le congé du locataire et avec l'accord du mandant.

## **GESTION**

Le mandant autorise expressément le mandataire à :

- Percevoir et conserver, sans limitation, les sommes représentant les dépôts de garantie, charge au mandataire d'avoir à restituer ces fonds au locataire sortant, conformément à l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans un délai maximal de deux mois, après remise des clés, déduction faite, le cas échéant des sommes restant dues au bailleur.
- Ces dépôts resteront au crédit du compte du mandant ouvert dans les écritures du mandataire.
- Déposer ces divers fonds.
- Faire exécuter toutes réparations de faible coût et plus importantes et/ou URGENTES en en avisant le mandant, en régler toutes les factures, prendre toutes mesures conservatoires.
- Faire exécuter tous travaux après accord du mandant, sauf urgence et en régler les factures.
- Faire appel à un homme de l'art, aux frais du mandant, pour tous travaux relevant de la garantie décennale ainsi que tous travaux que le mandataire jugera nécessaire.
- Etablir ou faire établir, aux frais du mandant, tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables ) l'information du locataire notamment ceux prévus dans le cadre des dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005, de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que le document relatif à l'état des risques naturels et technologiques conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement. Le mandataire ne pourra être tenu pour responsable à défaut d'annexion au contrat de bail de ce document, si le bien objet des présentes est loué sans son concours.
- Informer le locataire du versement au profit du bailleur de toute indemnité d'assurance faisant suite à un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique portant sur le bien désigné, conformément aux obligations de l'article 125-5 du code de l'environnement. Le mandant s'engage à déclarer au mandataire le versement de cette indemnité.
  - Le mandataire est autorisé à effectuer tout paiement constituant la conséquence de la gestion du bien objet du présent mandat.
- En cas de difficultés, et à défaut de paiement par les débiteurs, d'exercer 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 et pièces, et donner ou retirer quittances ou décharges.
- Représenter le mandant devant toutes administrations publiques ou privées, associations de locataires, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, notamment les certificats d'urbanisme, le tout relativement au bien géré.
- Prendre part à toutes assemblées de copropriétaires ; approuver ou contester tous comptes ; prendre toutes décisions qu'il y aura lieu ; approuver tous règlements de copropriété ; y représenter et exercer la plénitude de ses droits ; faire toutes protestations et réserves ; substituer et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à cet effet.
- Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété.



- Embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail.
  - Représenter le mandant auprès des fournisseurs, souscription et résiliation des contrats nécessaires à la gérance du bien confié.
  - Le Mandataire bénéficiera du montant de l'indemnité due au titre de la clause pénale incluse dans le contrat de location signé avec le preneur.
- ▣ Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultats. En cas de libération des locaux objets du présent mandat et de non relocation par le mandant (par exemple : reprise des locaux, vente,...) celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

## DUREE

Le présent mandat est donné pour une durée d'une année à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction d'année en année, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant chaque renouvellement.

Si le propriétaire souhaite la résiliation du mandat dans le cours d'année, le mandataire aura droit à une indemnité fixée au prorata des honoraires restants à percevoir jusqu'à la date du renouvellement. Toutefois, la reconduction est limitée à 29 ans.

Par dérogation expresse à l'article 2003 du code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation du présent mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Au cas où le mandant souhaiterait vendre ou reprendre à des fins personnelles le logement concerné et ceci conformément à la législation en vigueur, il lui appartient d'avertir le mandataire 8 mois au moins avant l'échéance du bail. Cette décision sera formalisée par lettre recommandée avec accusé de réception.

## REDDITION DES COMPTES – REMUNERATION :

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les trimestres (avec acomptes mensuels les 2 premiers mois du trimestre), en un état détaillé de tout de ce qu'il aura reçu et dépensé. Dans l'hypothèse où, le solde serait débiteur, le mandant s'obligeant à lui rembourser tous frais et avance pour l'exécution du présent mandat, dès réception des comptes..

Le mandataire aura droit pour son administration courante à une rémunération fixée à **6 % H.T.** calculée sur le montant des encaissements, ainsi qu'à des honoraires de déclaration de revenus fonciers selon le barème du cabinet.

En cas de travaux ou interventions approuvés par le mandant, le mandataire percevra des honoraires calculés sur le montant des travaux H.T. suivant barème :

- Jusqu'à 305 € HT : Forfait 16.00 € HT (19.14 € TTC)
- Supérieur à 305 € HT sur le montant TTC des travaux : 5 % HT.( 5,98 % TTC)

Ces rémunérations sont à la charge entière du mandant, T.V.A. en sus, et seront prélevées sur les relevés de compte.

**La mise en place du premier locataire est gratuite.** Pour les locataires suivants, le mandataire aura droit à des honoraires de location et de rédaction de bail qui, à l'exception des baux commerciaux ou professionnels, et seront partagés par moitié entre le locataire et le bailleur, conformément à l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Soit à la charge pour chaque partie :



- Locaux d'habitation :

▣ Honoraires de location pour chacune des parties : 5 % H.T (5.98 % T.T.C) du loyer annuel hors charges.

▣ Honoraires de rédaction de bail :

- Pour un loyer inférieur à 300 €uros mensuel : 61 €. H.T.(72.96 €. T.T.C.)

- Pour un loyer compris entre 300 et 449 €uros mensuel : 77 €. H.T.(92.10 €. T.T.C.)

- Pour un loyer supérieur à 449 €uros mensuel : 92.00 €. H.T. (110.04 €. T.T.C.)

▣ Honoraires de rédaction d'engagement de location pour un garage 100 €uros hors taxes (soit 50% propriétaire et 50% locataire)

- Information à locataire des risques naturels et technologiques et des CATNAT : 9.50 € H.T. (11.37€ TTC)

Le mandataire aura également droit de facturer des prestations particulières non comprise dans la gestion normale et notamment :

- Honoraires pour état préparatoire à la déclaration de revenus fonciers : 69,00 €uros HT – base au 1<sup>er</sup> janvier 2007 (réévalué au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année suivant majoration de l'indice du coût à la construction du 3<sup>ème</sup> trimestre)

- Vacances dans le cadre de la gestion exceptionnelle du bien (suivi sinistre, assemblée générale, gestion du personnel de l'immeuble etc....) : 60.00 € H.T l'heure (71.76 € T.T.C)

- Frais administratif d'envoi des comptes de gérance 1,90 € H.T mensuel (2,27 € T.T.C)

- Service QUICKINFO permettant la consultation des comptes Internet 1,00 € H.T mensuel (1,20 € T.T.C)

- frais de photocopie 0.20 € H.T l'unité (0.24 € T.T.C)

## COMMUNICATION DES DOCUMENTS

Le mandant s'oblige à joindre au présent mandat tous documents nécessaires à la location du bien désigné et en particulier : copie des 4 premières pages du titre de propriété, RIB, Plans, ....

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège sociale et domicile énoncés dans le présent mandat. En cas de contestation sur l'exécution du présent mandat, le tribunal du domicile du mandataire sera seul compétent.

Fait en deux originaux, 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 aux dispositions de l'article 2004 du Code Civil.

Mots nuls.

### **Déclaration du Mandant :**

**Le Mandant déclare que l'immeuble, objet du présent mandat, n'a pas fait l'objet d'indemnisation ni d'une déclaration au titre des catastrophes naturelles.**

Signature du Propriétaire

CITYA HOREAU COUFFON

En Date du

Le Mans, le :

"Lu et approuvé - Bon pour mandat"

"Lu et approuvé - Mandat accepté"

**Le présent mandat ne peut être ni modifié ni faire l'objet de clauses additives, sous peine de nullité.**



## FICHE D'ETAT CIVIL DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

**PROPRIETAIRE 1**       Monsieur ,  Madame,  Mademoiselle

ETAT CIVIL

NOM : \_\_\_\_\_ PRENOMS : \_\_\_\_\_  
Profession : \_\_\_\_\_  
Domicile : \_\_\_\_\_  
Code Postal : \_\_\_\_\_ Ville : \_\_\_\_\_  
Nationalité : \_\_\_\_\_ Téléphone 1 : \_\_\_\_\_ Téléphone 2 : \_\_\_\_\_  
Né le : \_\_\_\_\_ à : \_\_\_\_\_

SITUATION FAMILIALE

Célibataire  
 Marié en  1ère,  2ème,  3ème noce  
Date : \_\_\_\_\_ et Lieu : \_\_\_\_\_  
Contrat de mariage  Oui,  Non, si oui la date du contrat : \_\_\_\_\_  
Nom et adresse du notaire : \_\_\_\_\_  
Régime :  Communauté,  séparation de biens  
Clauses particulières : \_\_\_\_\_  
 Pacsé date : \_\_\_\_\_  
 Veuf en  1ère,  2ème,  3ème noce de Madame (prénoms et nom de naissance) : \_\_\_\_\_  
 Divorcé :  de fait,  de corps,  en instance  
Date du jugement : \_\_\_\_\_ Lieu : \_\_\_\_\_

**PROPRIETAIRE 2**       Monsieur ,  Madame,  Mademoiselle

ETAT CIVIL

NOM : \_\_\_\_\_ PRENOMS : \_\_\_\_\_  
Profession : \_\_\_\_\_  
Domicile : \_\_\_\_\_  
Code Postal : \_\_\_\_\_ Ville : \_\_\_\_\_  
Nationalité : \_\_\_\_\_ Téléphone 1 : \_\_\_\_\_ Téléphone 2 : \_\_\_\_\_  
Né le : \_\_\_\_\_ à : \_\_\_\_\_

SITUATION FAMILIALE

Célibataire  
 Marié en  1ère,  2ème,  3ème noce  
Date : \_\_\_\_\_ et Lieu : \_\_\_\_\_  
Contrat de mariage  Oui,  Non, si oui la date du contrat : \_\_\_\_\_  
Nom et adresse du notaire : \_\_\_\_\_  
Régime :  Communauté,  séparation de biens  
Clauses particulières : \_\_\_\_\_  
 Pacsé date : \_\_\_\_\_  
 Veuf en  1ère,  2ème,  3ème noce de Madame (prénoms et nom de naissance) : \_\_\_\_\_  
 Divorcé :  de fait,  de corps,  en instance  
Date du jugement : \_\_\_\_\_ Lieu : \_\_\_\_\_



**RENSEIGNEMENTS DIVERS**

Qui est propriétaire ?

Monsieur seul,  Madame seule,  La communauté

Etes-vous seul propriétaire ?  Oui,  Non

Si non, nom et adresse des autres propriétaires : \_\_\_\_\_

Indivision,  Usufruit,  Nu-propriétaire

Origine de propriété :  Acquisition,  Donation,  Succession

Nom et adresse du notaire : \_\_\_\_\_

Date approximatif de l'acte : \_\_\_\_\_