



- Garantie détériorations immobilières,
- Garantie des risques locatifs (GRL),
- Garantie vacance locative.

2) De recevoir, sans limitation, toutes sommes représentant les loyers, indemnités d'occupation, dépôts de garantie, prestations, cautionnements, avances sur travaux, sommes pour remise ou décharge de contributions, et plus généralement toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui, déposer des divers fonds sur le compte du mandataire ouvert à cet effet qui pourra les utiliser pour administrer les biens, sous réserve du compte rendu de gestion qui devra être délivré au mandant aux échéances précisées ci-dessous, au chapitre « reddition des comptes »,

3) De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittance.

4) De demander des devis et faire exécuter les travaux d'entretien courant jusqu'à un montant de 500 euros TTC. Passé ce montant, le mandataire devra proposer un devis au mandant. Le mandataire pourra commander et faire exécuter les travaux importants mais urgents puis en aviser le mandant, suivre les réalisations des entreprises.

5) Le mandant communiquera au mandataire tous contrats souscrits par ses soins. Pour les biens représentant des lots de copropriété, l'assurance est souscrite par le syndic de l'immeuble au titre de l'assurance « multirisque immeuble ». Le mandant devra aviser le mandataire s'il souhaite que ce dernier souscrive une ou plusieurs assurance(s) complémentaire(s). Dans ce cas, le mandataire se chargera de faire assurer contre les incendies et autres risques le (ou les) bien(s) gérés et signera à cet effet toutes polices et tous avenant et en paiera les primes.

6) Payer les impositions de toutes natures liées à la qualité de propriétaire des biens, faire toutes réclamations en dégrèvement et présenter à cet effet tous mémoires et pétitions à la demande du mandant.

7) Prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers services de fonctionnement : eau, gaz, électricité, chauffage... souscrire tous contrats.

8) Représenter le mandant devant toutes les administrations publiques et privées, sous réserve de l'application de l'article 828 du Nouveau Code de Procédure Civile, déposer et signer toutes pièces, engagement et contrat auprès des services compétents, solliciter la délivrance de toutes pièces ou contrats, le tout relativement au bien géré.

9) Représenter le mandant devant toute assemblée générale du ou des syndicats de copropriétaires dont dépendent le(s) bien(s) objet du présent mandat, signer toute feuille de présence, prendre part à tous votes, déléguer tous droits de vote conformément à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles en copropriété.

10) A défaut de paiement par les débiteurs et en cas de difficultés quelconques, exercer aux frais du mandant en cas d'absence d'assurance Garantie de Loyers Impayés, toutes poursuites judiciaires, toutes actions résolutoires ou autre, faire tout commandement, sommation, assignation et citations devant tous tribunaux et commissions administratives, se concilier, transiger ou requérir jugement, les faire exécuter, former toutes oppositions, prendre part à toutes assemblées de créancier.

11) De réaliser les diagnostics réglementairement imposés dans le cadre de la location; le mandataire informera le mandant des tarifs au préalable et de tout changement de tarif hors évolution liée à l'indice du coût de la construction.

#### **Article 4 : Obligations du mandant**

Le mandant s'engage à permettre le maintien du bien en bon état locatif.

Pour cela, il sera tenu de faire exécuter, à chaque mutation, les travaux de remise en état que le mandataire jugerait nécessaires : révision de l'électricité, de la plomberie, nettoyage intensif ou remplacement des revêtements de sol, lessivage ou réfection des peintures, nettoyage complet du logement.

A défaut, le mandant supportera seul, et sans possibilité de recherche de responsabilité du mandataire, les conséquences d'une éventuelle exclusion des garanties de détérioration immobilière et vacance locative.

Le mandant s'engage à remettre au mandataire copie du titre de propriété et, le cas échéant, copie du règlement de copropriété, du dernier appel de fonds du syndic, ainsi que la copie du diagnostic amiante et du mètre effectué selon les dispositions de la loi Carrez, et à informer le mandataire des sujétions particulières le concernant ainsi que les biens gérés.

#### **Article 5 : Garantie de loyers impayés, détériorations immobilières, absence de locataire.(1)**

- Le mandant déclare vouloir bénéficier des garanties :

Le mandant déclare vouloir bénéficier des garanties loyers impayés, détériorations immobilières, absence de locataire (vacance locative)- sous réserve de la souscription du bulletin d'adhésion - et avoir pris connaissance des conditions générales et particulières jointes au présent mandat. Le mandant prend note que cette garantie est apportée par un contrat d'assurance et que la prime d'assurance correspond à un pourcentage (cf. bulletin d'adhésion joint au mandat) du montant du loyer et des charges et qu'elle sera débitée sur ses comptes mensuels par le mandataire. Pour la gestion de ce contrat d'assurance, il sera prélevé par le mandataire des frais administratifs de gestion des garanties locatives d'un montant de 8 € TTC par mois.

- Le mandant déclare ne pas vouloir bénéficier des garanties.

Il est précisé que le mandataire n'est pas l'assureur mais le souscripteur du contrat d'assurance auquel le mandant adhère. Le mandataire est donc l'intermédiaire et le gestionnaire du contrat d'assurance et ne peut en aucun cas être débiteur de la garantie due par le seul assureur.

### **Article 6 : Reddition des comptes**

Le Mandataire établit en début de mois un état détaillé des sommes perçues ou des dépenses engagées au cours du mois précédent, état qui sera adressé au mandant avec indication du montant du solde de son compte.

Le solde en sa faveur lui sera alors adressé dans les délais les plus brefs, déductions faites dans le cas où LA SIT assure la mission de syndic de la copropriété dans laquelle est (ou sont) situé(s) le (ou les) lot(s), des appels de fonds relatifs aux provisions trimestrielles pour charges de copropriété, des éventuels appels de fonds exceptionnels relatif à des dépenses relatifs à des dépenses hors budget prévisionnel de charges courantes, ainsi que les soldes de charges après approbation des comptes par l'assemblée générale.

N.B. : Dans le cas où le logement serait vacant, ou le loyer impayés, cette compensation ne pourrait être effectuée, et le Mandant serait alors tenu de procéder au paiement direct des sommes dues auprès du service syndic.

Le Mandataire reste dépositaire du dépôt de garantie versé par le locataire.

Le Mandant s'oblige à rembourser au Mandataire tous frais et avances que ce dernier aurait pu faire pour l'exécution du présent mandat.

Il est précisé que seuls les propriétaires usufruitiers reçoivent les sommes provenant de la gestion des biens démembrés.

### **Article 7 : Modalités de règlements :**

Les règlements seront versés à terme échu au compte du mandant entre le 5 et le 10 du mois, au compte de l'indivision s'il en existe, ou au compte d'un tiers muni d'un pouvoir spécial. En cas d'ouverture de la succession du mandant, les fonds lui appartenant seront conservés entre les mains du mandataire sur le compte spécial ouvert au nom du mandant décédé et jusqu'à ce que les héritiers de celui-ci informent le mandataire du nom et de l'adresse du notaire chargé de régler la succession. En ce cas, les fonds appartenant au mandant décédé seront remis au notaire désigné par les héritiers.

### **Article 8 : Rémunération du Mandataire**

#### **1) Le Mandataire aura droit pour sa mission à :**

- Des frais d'ouverture de dossier propriétaire d'un montant de 18 € TTC.
- Des honoraires de gestion fixés à 7 % H.T. des sommes encaissées.

#### **2) Prestations supplémentaires :**

- Honoraires d'assistance à la livraison du bien fixés à 150 € TTC.
- Honoraires pour constitution de dossier de mutation et / ou succession : 150 € TTC.
- Etablissement du document d'aide à la déclaration annuelle des revenus fonciers : 70 € TTC.
- Suivi d'une procédure judiciaire (y compris délivrance d'un commandement de payer) : 100 € TTC (tarif applicable si le mandant n'a pas souscrit de garantie locative).
- Représentation du mandant aux assemblées générales de copropriété : 100 € TTC si autre syndic que LA SIT,
- Ouverture et suivi y compris représentation aux expertises, d'un dossier sinistre et assurance : 5 % H.T. du montant de l'indemnité d'assurance perçue par le sinistré.
- Commission de conciliation : non facturée.
- Représentation du mandant devant les tribunaux, dans la limite des possibilités procédurales : non facturée (Hors frais de procédure et d'avocat)
- Procédure de recouvrement amiable des sommes dues par le locataire (relance, mise en demeure, protocole...) : non facturée.

#### **3) Honoraires de location et de rédaction de bail :**

Recherche de locataire avec contrôle de son dossier et de celui de ses garants, dans le cadre de la Loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989, établissement du bail, recueil des actes de caution, la prise de signature des parties à l'acte, la remise des clefs, l'état des lieux d'entrée, le contrôles de l'attestation d'assurance : honoraires de 7 % HT du loyer annuel hors charges.

Il est précisé que pour les locaux soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la rémunération du mandataire sera partagée par moitié entre bailleur et locataire conformément à l'article 5 de la loi précitée.

Les honoraires de 7 % HT du loyer annuel hors charges précités représentent la part due par le mandant, l'autre moitié du même montant sera due par le locataire.

Ces rémunérations seront directement prélevées par le Mandataire.

### **Article 9 : Congés à donner**

Le mandant s'oblige à informer le mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de son intention de ne pas renouveler le bail en cours, au moins huit mois avant l'expiration de celui-ci et à préciser au mandataire le motif du congé à délivrer.

Le mandant devra notifier au mandataire :

- Tous justificatifs pour les congés pour motif légitime et sérieux,
- Les noms et adresse de la personne appelée à reprendre le logement en cas de congé pour reprise,
- Les conditions de la vente (prix, modalités...) en cas de congé pour vente.

Le mandant accepte que les congés soient délivrés par huissier à ses frais.

### **Article 10 : Conditions particulières**

Le mandant déclare ne faire l'objet d'aucune procédure collective et que les biens objets du présent mandat ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Le mandant s'oblige à informer le mandataire de toute modification tenant à la propriété du bien objet du présent mandat pendant toute la durée du mandat et d'en justifier au mandataire par toute copie d'acte notarié ou jugement.

### **Article 11 : Durée du mandat**

Le présent mandat est consenti pour une durée initiale ferme et définitive de neuf ans à compter de ce jour. Il se renouvellera, après l'expiration de la première période, par tacite reconduction par période de trois ans à défaut de résiliation par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par l'une ou l'autre des parties et notifiée six mois avant l'expiration de la première période ou de chaque renouvellement.

La durée du mandat ne pourra excéder 29 ans. En tout état de cause, toute résiliation prendra effet le dernier jour du mois.  
En cas de résiliation anticipée, le mandataire, s'il accepte, aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'une année.

**Article 12 : Livraison des logements**

Le Mandant donne pouvoir au mandataire pour procéder à la livraison de son logement (signature du PV de livraison et remise des clés) sur convocation du Maître d'Ouvrage. Si toutefois le mandant souhaite participer à la livraison de son bien avec le Maître d'Ouvrage, il avertira le mandataire par courrier au moins 1 mois avant la date prévisionnelle de livraison (dans ce cas il ne sera pas prélevé d'honoraires de livraison).

**Article 13 : Election de domicile**

En cas de contestation sur l'exécution du présent mandat, le tribunal du domicile du siège social du mandataire sera seul compétent.

Fait en un exemplaire, dont une copie sera remise au Mandant après enregistrement.

Fait à ..... , le .....

**LE MANDANT.**  
« Lu et approuvé, Bon pour mandat »

**LE MANDATAIRE.**  
« Mandat accepté. »

*(1) Cocher la case correspondant à l'option choisie.*

Le mandant refuse que les informations ci-dessus soient réutilisées à des fins commerciales.