

AGENCE DU SOLEIL

MANDAT DE GESTION IMMOBILIÈRE

Article 64 du décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi du 02 janvier 1970.

Article 1984 et suivants du Code Civil

Le présent mandat de gestion immobilière est composé de 2 mandats faisant l'objet d'une inscription séparée dans 2 registres distincts : **registre des mandats de gestion et registre des mandats de vente et location**



MANDAT DE GERANCE N° :

MANDAT DE LOCATION N° :

ANNEXE

AU MANDAT N° 1

Garantie Loyers Impayés

Détériorations immobilières

Protection juridique

Vacance locative

Carence locative

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

dénommé ci-après « **le mandant** », agissant en qualité de propriétaire et le « **mandataire** » :

LE(S) MANDANT(S)

1.

Nom :

Prénom(s) :

Né(e) le :

À :

Département :

Nationalité :

Profession :

Téléphone :

E mail :

2.

Nom :

Prénom(s) :

Né(e) le :

À :

Département :

Nationalité :

Profession :

Téléphone:

E mail :

Adresse principale :

Mariés le :

À :

Département :

Régime :

Autre :

SCI

PACS

INDIVISION

Date d'acquisition du bien :

Date de construction du bien :

Régime de défiscalisation : DUFLLOT.

LE MANDATAIRE

Et SAS AGENCE DU SOLEIL 34 au capital de 10 000 €, exerçant l'activité d'administrateur de biens immobiliers et dont le siège social est à PORT LA NOUVELLE (11210), 217 avenue Pierre Brossolette. RCS NARBONNE 533 266 615 2011 B 326. Siret : 533 266 615 00012. APE : 6831Z. Titulaire de la carte professionnelle n° 11-11-576, délivrée par la Préfecture de l'Aude. Adhérent de la société de caution mutuelle dite « Caisse de Garantie de la FNAIM », dont le siège est à PARIS (75008), 89 rue de la Boétie, sous les numéros 43775G concernant l'activité de transaction et 100532Y concernant l'activité de gestion, pour un montant de 120 000 € concernant la transaction et de 120 000€ concernant la gestion immobilière, titulaire du compte spécial séquestre (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n° 17451655001 ouvert auprès du Crédit Agricole de PORT LA NOUVELLE (11210).

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le bien suivant tant activement que passivement.



DESIGNATION

Appartement vide de type :

**Adresse : Résidence « ELEA » - Rue de la Croix des Rosiers – Bâtiment - Lot n° 34000
MONTPELLIER.**

Descriptif du logement :

Etage :

Cave

Parking n° :

Garage n° :

USAGE

HABITATION

AUTRE :

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le bien géré (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources...).

Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit etc).

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...), d'aucune procédure collective, et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens et que les biens, visés lors 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 page 5 du présent mandat.

MISSIONS - POUVOIRS DANS LE CADRE DU MANDAT DE GESTION

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 :**

GESTION DES LOYERS :

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont le mandataire demeurera détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s) ; percevoir des honoraires sur l'ensemble des sommes exigibles ou appelées ;
- 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 ;

GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter toutes réparations, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- en régler les factures dans la limite des fonds disponibles ;

CHANGEMENT DE LOCATAIRE(S) :

- 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 notamment ceux de la FNAIM et de L'AGENCE DU SOLEIL : www.fnaim.fr ou www.agencedusoleil.com ;
- 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 ;

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.

AUTRES DISPOSITIONS :

- 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) ;
- représenter le mandant devant tous organismes publics et privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré ;



- 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 (ERNT), conformément à l'article L125-5 du code de l'environnement, celui relatif aux performances énergétiques (DPE), obligatoire depuis le 01/07/07 et celui relatif au constat des risques d'exposition au plomb (CREP) conformément à l'article L1334-7 du code de la santé publique, obligatoire depuis le 12/08/08.

PROCEDURES DE RECOUVREMENT :

De même, en cas de difficulté ou à défaut de paiement, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte :

- pour 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.

MISE EN VENTE DU BIEN GÉRÉ :

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

RÉMUNERATION DU MANDAT DE GESTION : HONORAIRES DE GESTION COURANTE

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à	6.69% HT
(+ T.V.A. actuellement 19.60 %)	1.31%
SOIT UN TOTAL DE	8.00% TTC

=> Rémunération calculée sur l'ensemble des sommes exigibles, appelées, encaissées ou perçues pour le compte du mandant. Ces sommes s'entendent hors charges.

=> Rémunération prélevée par mois, à la charge du mandant.

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit à des honoraires de location (voir page 5).

FRAIS POUR GESTION DU CONTRAT D'ASSURANCE GLI OU GLI + VL À LA CHARGE DU MANDANT

Pour la gestion et le suivi administratif et comptable du contrat d'assurance **Garantie des Loyers Impayés (G.L.I.) + Vacance Locative (V.L.)** souscrit par le mandant suite à la signature de l'annexe ou du bulletin d'adhésion à la compagnie d'assurance GLI + VL partenaire, le mandataire percevra par contrat des frais fixés comme suit :

5.00% T.T.C. (T.V.A. au taux de 19.60 %) sur la totalité des sommes à encaisser et selon la périodicité prévues à la clause « **REMUNERATION DU MANDAT DE GESTION – HONORAIRES DE GESTION COURANTE** ».

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

RÉDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion **tous les mois** 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 : par virement bancaire en fin de mois.

DURÉE DU MANDAT DE GESTION

Le présent mandat est donné pour une durée de 1 an (un an) à compter de ce jour. 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. Aussi, faisant suite aux dispositions de la **loi Chatel** et pour faciliter le processus de résiliation dudit mandat par le bailleur, le mandataire accepte que ledit contrat pourra être résilié de plein droit par le mandant par envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, **trois mois avant le 1^{er} janvier de chaque année civile ou trois mois avant le 1^{er} juin de chaque année civile.** En revanche, et en cas de résiliation anticipée et de non respect du processus de résiliation, sauf accord amiable entre les parties, le mandant sera redevable envers le mandataire du montant T.T.C. de la rémunération mensuelle – déterminée au paragraphe « Rémunération du mandat



de gestion – Honoraires de gestion courante » - multiplié par le nombre de mensualités à devoir jusqu'à l'une des dates effectives de résiliation prévues par le mandataire.

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.

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.

GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE COMPTE BANCAIRE

Le mandataire étant sociétaire de la Caisse de Garantie de la FNAIM, 89 rue de la Boétie – 75008 PARIS sous le n° 26916G 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.

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé, destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 06 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.

TOUS LES COURRIERS SONT A EXPEDIER A L'ADRESSE SUIVANTE :

**AGENCE DU SOLEIL – 217, AVENUE PIERRE BROSSOLETTE – BP 13
11210 PORT LA NOUVELLE**

OBJET ET CONDITIONS DE LA LOCATION

Par ces présentes, le mandant confère au mandataire qui l'accepte **mandat avec exclusivité de louer le(s) bien(s)** et droits mobiliers et immobiliers ci-après désignés, dont il est seul propriétaire ou usufruitier, aux loyers, charges et conditions suivants :

DESIGNATION : appartement vide de type _____, Résidence « ELEA », Rue de la Croix des Rosiers, Bâtiment _____, Lot n° _____ - 34000 MONTPELLIER, compose de _____

USAGE : exclusif d'habitation principale.

DUREE DU BAIL : 3 ans (trois ans).

LOYER MENSUEL HORS CHARGES : _____ € / _____ EUROS (en toutes lettres)

REVISION : annuelle.

INDICE DE REFERENCE : à définir au moment de la location.

PROVISIONS SUR CHARGES MENSUELLES : _____ € / _____ EUROS (en toutes lettres)

MODE DE PAIEMENT : par mois d'avance.

DEPÔT DE GARANTIE : un mois de loyer hors charges / _____ € / _____ EUROS (en toutes lettres)



JOUISSANCE : le mandant déclare que les biens seront libres à partir du occupation, réquisition ou préavis de réquisition.

de toute location,

CONDITIONS PARTICULIERES :

Les honoraires de gestion courante (8.00% TTC) ne seront pas facturés pendant les 12 premiers mois de gérance, à compter de la date d'effet du bail de la première mise en location dudit lot - initialement vacant - par l'Agence du Soleil. Somme créditée en seule fois sur le compte-rendu de gérance du mandant et uniquement pour la première mise en location dudit lot. Cependant, tout bénéfice cessera de plein droit - avec remboursement au mandataire au prorata - en cas de résiliation du mandat de gérance immobilière avec l'Agence du Soleil au cours des 12 premiers mois de la location du lot.

RAPPEL DU REGIME DE DEFISCALISATION : DUFLOT.

RÉMUNERATION DU MANDAT DE LOCATION

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible. Le mandataire aura droit aux honoraires suivants, établis selon le tarif de son cabinet et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir, d'un montant de **15.00% TTC du montant du loyer annuel hors charges.**

Conformément à l'article 5 de la loi du 06/07/1989, **cette rémunération sera partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.**

En cas de litige, le seul tribunal compétent sera celui du domicile du mandataire.

CONDITIONS GÉNÉRALES DU MANDAT DE LOCATION

POUVOIR :

En conséquence du présent mandat, le mandant donne au mandataire qui accepte, pouvoir de :

- rédiger et signer tous actes nécessaires à l'accomplissement des présentes et notamment les engagements exclusifs de réservation, le bail et le constat d'état des lieux, et procéder à la remise des clés ;
- réclamer toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques, notamment le certificat d'urbanisme ;
- établir ou faire établir aux frais du mandant, tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous les documents indispensables à l'information du locataire et notamment celui relatif aux risques naturels et technologiques, conformément à l'article L125-5 du code de l'environnement et celui relatif aux performances énergétiques (DPE) obligatoire depuis le 01/07/07 ;
- saisir l'ensemble des informations contenues dans le présent mandat sur fichier informatique ;

Le mandant pourra exercer son droit d'accès et de rectification conformément à l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 ;

- transmettre les informations à des partenaires commerciaux, faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location, effectuer toute publicité à sa convenance notamment photos, panneaux, insertions dans des supports électroniques et notamment www.fnaim.fr et www.agencedusoleil.com aux frais du mandataire ;

Le mandant autorise le mandataire à percevoir pour le compte du mandant le premier terme du loyer, des provisions pour charges et le dépôt de garantie.

OBLIGATIONS DU MANDANT :

Le mandant :

- s'engage à produire toutes les pièces justificatives de propriété demandées ;
- s'oblige à assurer au mandataire le moyen de faire visiter lesdits locaux pendant le présent mandat à toute personne que le mandataire jugera utile ;
- s'engage pendant la durée du mandat à accepter tout preneur présenté par le mandataire aux conditions des présentes ;
- s'oblige à informer le mandataire dès lors qu'il a été indemnisé pour tous les sinistres survenus conformément aux articles L125-2 ou L128-2 du code des assurances.

À défaut de respecter l'une ou l'autre de ces clauses, il s'engage expressément à verser au mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à celui des honoraires que son mandataire aurait perçu en cas de réalisation par ses soins, indépendamment de toutes indemnités qui pourraient être dues au locataire évincé.

OBLIGATIONS DU MANDATAIRE :

Le mandataire s'oblige :

- à effectuer toutes diligences qu'il jugera utiles pour réaliser la location, objet des présentes ;
- à rendre compte de ses diligences à la demande du mandant et au moins en fin de mandat.

DUREE :

Le mandant donne le présent mandat à compter de ce jour pour une durée de **6 mois (six mois)**. Passé ce délai, il se renouvellera par tacite reconduction de trois mois en trois mois, étant précisé cependant qu'il pourra être dénoncé à tout moment avec préavis de quinze jours par lettre recommandée avec avis de réception. Il prendra fin au terme de l'opération de location et dans tous les cas au plus tard dans le délai d'un an à compter de ce jour.

Le mandant dispense le mandataire de l'aviser par lettre recommandée avec avis de réception de l'accomplissement du présent mandat.



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.

GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE COMPTE BANCAIRE

Le mandataire étant sociétaire de la « Caisse de Garantie de la FNAIM », 89 rue La Boétie – 75008 PARIS sous le n°26916G 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.

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé, destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 06 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.

SIGNATURE DES MANDATS DE GESTION ET DE LOCATION

Fait au cabinet du mandataire, en deux exemplaires, 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 à l'article 2004 du Code civil.

Mots
nuls 0

Lignes nulles 0

Au cabinet du mandataire, à

Le

LE MANDANT (lu et approuvé - bon pour mandat)

LE MANDATAIRE (lu et approuvé - mandat accepté)



AGENCE du SOLEIL

Un regard différent sur l'immobilier

CONDITIONS GENERALES DE GESTION ET DE LOCATION

Résidence « ELEA » - 34000 MONTPELLIER

document établi le 19/04/2013

PRESENTATION DU GROUPE

Créée en 1973, notre structure repose sur la notoriété et le professionnalisme de nos enseignes : **Agence du Soleil, la Société Catalane de Gestion, Sud Immobilier Commerces, Sud Immobilier Habitation et AS INVESTISSEMENT Finances et Patrimoine.**

Depuis 40 ans, notre groupe ne cesse de s'agrandir pour recenser actuellement 20 agences solidement implantées dans **les départements de l'Hérault, de l'Aude et des Pyrénées-Orientales.**

Notre groupe poursuit sa politique de développement avec l'ouverture fin 2011 d'une **nouvelle antenne Agence du Soleil 34 sur la commune de Béziers !**

Professionnels au savoir-faire complet, connus et reconnus, nous sommes le spécialiste des différents métiers de l'immobilier. Notre activité s'articule autour du **syndic de copropriétés, de la gestion locative à l'année, des locations de vacances, de la transaction et du conseil financier et patrimonial.**

Nos enseignes sont avant tout **des entreprises locales de proximité**, organisées de façon à vous offrir les prestations de service de qualité et les garanties que vous attendez.

Groupe familial indépendant, au centre des enseignes nationales, nous visons l'excellence dans ce secteur où la satisfaction du client représente notre principal objectif.

Une **garantie financière sécurisante** : 120 000 € pour la gestion des biens.

Avec nous, ayez un regard différent sur l'immobilier...

UNE EQUIPE COMPLETE A VOTRE SERVICE

AGENCE DU SOLEIL 34

1, avenue Georges Clémenceau – 34500 BEZIERS

Téléphone : 04.84.25.31.25 - Télécopie : 04.67.36.53.71



Véronique DELTOUR

Directrice d'Agence

veronique.deltour@agencedusoleil.com

Audrey PELOUZE

Service Gérance et Locations

gestion.pelouze@agencedusoleil.com

Mireille PILI PARRA

Comptable

gestion.piliparra@agencedusoleil.com

Sandrine BOYER

Assistante Comptable

gestion.boyer@agencedusoleil.com



AGENCE du SOLEIL

Un regard différent sur l'immobilier

CONDITIONS GENERALES DE GESTION ET DE LOCATION

L'Agence du Soleil 34 vous garantit une gestion courante complète et transparente !

- Taux des honoraires mensuels de gestion courante à **8.00% TTC** (sur la base du loyer mensuel hors charges).
- Taux des garanties locatives à **5.00% TTC** (sur la base du loyer mensuelle charges comprises).
- Les compagnies d'assurance partenaires de l'Agence du Soleil 34 qui proposent les garanties locatives : **AXA et SOLLY AZAR.**
- Les garanties locatives proposées : loyers, charges et taxes impayés + détériorations immobilières + frais de procédures + protection juridique + **vacance locatives à 6 mois** (avec 1 mois de franchise).
- Et la **carence locative à 6 mois !** (sans franchise - voir détails ci-dessous).
- Conformément à l'article 5 de la loi du 06 juillet 1989, les honoraires de location sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, soit **15.00% TTC** du loyer annuel hors charges pour tout type de logement.
- Pour tout nouvel investisseur de ce programme neuf, l'Agence du Soleil 34 **offre les honoraires de gestion courante** (fixés à 8.00% TTC) pendant **les 12 premiers mois de la location de votre bien immobilier, à compter de la date d'effet du 1^{er} contrat de location signé par l'agence.** Tout bénéfice cessera de plein droit en cas de résiliation du mandat de gérance immobilière avec l'Agence du Soleil 34 au cours des 12 premiers mois de la location du lot.
- Conditions générales de gestion et de location assurées exclusivement par l'Agence du Soleil 34 dans le cadre de la **signature d'un mandat de gérance immobilière exclusif.**
- Conditions générales de gestion et de location spécialement établies pour ce programme neuf, **en partenariat avec FPI** et sous réserve du **respect et de l'application de la grille de loyers validée ci-dessous.**
- Les honoraires de mise en location, de gestion courante et d'assurance **sont entièrement déductibles de vos revenus fonciers.**



AGENCE du SOLEIL

Un regard différent sur l'immobilier

LES GARANTIES LOCATIVES

LA GARANTIE « LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES » :

Paiement des loyers, charges et taxes assuré tout au long de la procédure,
Sans franchise,
Procédure gérée par la compagnie d'assurance et suivie par l'Agence du Soleil jusqu'à son terme,
Au cours de la procédure, reversement par trimestre des loyers, charges et taxes.

LA GARANTIE « FRAIS DE PROCEDURES » :

Prise en charge des frais de procédures,
Sans franchise,
Remboursement des frais relatifs à la délivrance d'un commandement de payer, etc...

LA GARANTIE « DETERIORATIONS IMMOBILIERES » :

Remboursement des dégradations imputables au(x) locataire(s) et constatées lors de l'état des lieux de sortie effectué de façon contradictoire,
Pas de franchise, mais déduction du dépôt de garantie versé à l'entrée par le locataire, soit 1 mois de loyer hors charges et taxes.

LA GARANTIE « PROTECTION JURIDIQUE » :

Protection assurée en cas de contentieux entre le bailleur et le preneur à bail,
Garantie mise en place en cas de procédure entamée par le bailleur à l'encontre du locataire,
Ou garantie mise en place en cas de procédure entamée par le locataire à l'encontre du bailleur.

LA GARANTIE « VACANCE LOCATIVE » A 6 MOIS :

Absence de locataire entre 2 locations, soit après le départ du 1er locataire mis en place,
Application d'une franchise d'un mois de loyer CC,
Remboursement effectué à la fin de la période ou à l'entrée d'un nouveau locataire.

LA GARANTIE « CARENCE LOCATIVE » A 6 MOIS :

Absence du 1^{er} locataire après **réception du logement, remise des clés à l'Agence du Soleil 34, avec paiement du dernier appel de fonds auprès de la société de promotion et en l'absence d'une quelconque réserve constatée dans le logement.**

Paiement maximum de **6 mois de loyers** hors charges et taxes.

Commencement de la période de carence : **réception du logement** par le propriétaire ou par le mandataire (après délivrance d'un pouvoir dûment complété et signé) **AVEC remise des clés** du logement à l'Agence du Soleil 34, avec **déblocage du dernier appel de fonds auprès de la société de promotion et en l'absence d'une quelconque réserve** signalée dans le logement.

Garantie proposée en partenariat exclusif **entre l'Agence du Soleil 34 et FPI.**

L'Agence du Soleil 34 garantit le paiement à l'acquéreur des **3 premiers mois de loyer** hors charges et taxes.

Remboursement effectué **à la fin de la période de carence locative** ou au moment de l'entrée d'un locataire dans le logement.

FPI garantit le paiement à l'acquéreur des **3 derniers mois de loyer** hors charges et taxes.

Pour l'application de cette garantie « carence locative » et de celles énoncées plus haut, il est convenu entre les parties en présence que **la grille de loyers exposée ci-dessous** sera celle appliquée à l'achèvement dudit programme et lors de la location effective des lots constitutifs.

Rappel : conditions générales de gestion et de location assurées par l'Agence du Soleil 34 dans le cadre de la **signature d'un mandat de gérance immobilière exclusif.**



AGENCE du SOLEIL

Un regard différent sur l'immobilier

L'AGENCE DU SOLEIL 34 VOUS GARANTIT

- Réception de votre bien dans le cadre des logements neufs (avec remise d'un pouvoir),
- Etablissement des visites jusqu'à la location effective de votre bien immobilier,
- Un **site internet** moderne et performant ! Chaque annonce référencée sur notre site paraît également sur les **sites internet d'autres partenaires**, spécialistes du secteur de l'immobilier,
- Edition d'une **brochure trimestrielle** qualitative pour communiquer activement sur les métiers de nos enseignes. Installation de panneaux « A LOUER »,
- Création d'une **page d'accueil sur FACEBOOK** au sujet des lots des programmes neufs gérés par l'Agence du Soleil,
- Constitution complète du dossier candidat locataire et analyse de la solvabilité,
- Respect des critères de sélection dans le cadre de **régime de défiscalisation** (préciser impérativement l'information sur le mandat de gérance immobilière),
- Rédaction du bail de location et autres pièces annexes,
- Etablissement des différents diagnostics locatifs obligatoires,
- Réalisation des états des lieux,
- Encaissement et reversement des loyers,
- Relances mensuelles en lettre simple et recommandée,
- Révisions annuelles des loyers,
- Demande de devis,
- Règlement des appels de fonds du syndic de copropriété (sur demande),
- Envoi de l'aide à la déclaration des revenus fonciers,
- Versement des loyers par virement mensuel en fin de mois (ou au choix, par chèque bancaire en fin de mois),
- Envoi d'un compte-rendu mensuel de gestion faisant état de votre compte,
- Régularisation annuelle des charges locatives,
- Réclamation auprès des locataires de la taxe relative à l'enlèvement des ordures ménagères sur présentation de votre avis de taxes foncières,
- Suivi complet de la procédure en cas de litige,
- Pas de représentation aux assemblées générales,
- Perception directe de l'aide au logement (CAF),
- Décompte et restitution du dépôt de garantie,
- Une équipe de gestionnaires dynamiques et compétents,
- Un service comptabilité pour la gestion à l'année,
- Un service juridique à disposition pour toute question,
- Un portefeuille locatif en constante augmentation depuis sa création,
- Application de notre devoir de conseil.

GRILLE DE LOYERS – RESIDENCE « ELEA » - 34000 MONTPELLIER

- Conditions générales de gestion et de location exclusivement assurées par l'Agence du Soleil 34, sous réserve du **respect et de l'application de la grille de loyers ci-dessous** (validée au mois d'avril 2013), établie par FPI.

AGENCE du SOLEIL

Un regard différent sur l'immobilier

- Résidence « ELEA » - Rue de la Croix des Rosiers – 34000 MONTPELLIER : **Bâtiment Basse Consommation (BBC)**.
- Estimation mensuelle des provisions sur charges à définir en fonction des caractéristiques de la résidence.

Bât.	Lot	Etg	Type	SHAB (m ²)	Terrasse Balcon (m ²)	Jardin (m ²)	N°Parking (sous-sol)	SHAB DUFLOT pkg compris	LOYER DUFLOT pkg compris
A	001	RDC	T1	24,91			11	24,91	295
A	002	RDC	T3	65,31	17,22	99,10	5	73,31	694
A	003	RDC	T3	61,58	13,04	43,20	6	68,10	658
A	101	R+1	T1	25,67	5,64		12	28,49	328
A	102	R+1	T2	41,42	20,06		7	49,42	529
A	103	R+1	T2	37,97	6,07		8	45,97	486
A	104	R+1	T2	38,48	11,45		9	44,21	493
A	201	R+2	T1	25,67	5,64		28	28,49	331
A	202	R+2	T2	41,42	20,06		10	49,42	529
A	203	R+2	T2	37,97	6,07		13	41,01	471
A	204	R+2	T2	38,48	11,45		14	44,21	493
A	301	R+3	T1	25,67	5,64		15	28,49	335
A	302	R+3	T2	41,42	20,06		16	49,42	529
A	303	R+3	T2	37,97	6,07		17	41,01	471
A	304	R+3	T2	38,48	11,45		23	44,21	493
A	401	R+4	T3	54,21	25,98		24	62,21	614
A	402	R+4	T1	28,97	10,60		25	34,27	381
A	403	R+4	T2	42,65	21,58		26	50,65	540
A	404	R+4	T3	65,13	28,10		27	73,13	693
B	001	RDC	T3	57,18	17,39	185,97	43	65,18	638
B	002	RDC	T3	62,32	12,41	90,39	44	68,53	661
B	003	RDC	T3	62,70	12,90	218,50	45	69,15	665
B	101	R+1	T3	56,69	15,91		46	64,65	634
B	102	R+1	T2	38,08	6,91		33	41,54	474
B	103	R+1	T2	41,03	11,22		31	46,64	510
B	104	R+1	T3	61,88	11,36		47	67,56	654
B	105	R+1	T3	62,55	12,00		48	68,55	661
B	201	R+2	T3	56,69	15,91		49	64,65	634
B	202	R+2	T2	38,08	6,91		34	41,54	474
B	203	R+2	T2	41,03	11,22		30	46,64	510
B	204	R+2	T3	61,88	11,36		50	67,56	654
B	205	R+2	T3	62,55	12,00		35 + 36	68,55	661
B	301	R+3	T3	56,69	15,91		51	64,65	634
B	302	R+3	T2	38,08	6,91		32	41,54	474
B	303	R+3	T2	41,03	11,22		29	46,64	510
B	304	R+3	T3	61,88	11,36		52	67,56	654
B	305	R+3	T3	62,55	12,00		37 + 38	68,55	661
B	401	R+4	T3	63,26	37,42		39 + 40	71,26	682
B	402	R+4	T2	52,97	18,69		53	60,97	608
B	403	R+4	T3	63,03	23,84		41 + 42	71,03	680

RESERVE