

Transactions - Syndic - Locations - Promotions

Inscrit au Registre des Mandats de location sous le numéro :

PROCURATION ET MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Au Profit de :

L'AGENCE IMMOBILIERE « OPEN IMMOBILIER »

Carte professionnelle N° 2010 – 140 G délivrée par la Province Sud en date du 23 août 2010

Etabli en conformité avec les dispositions de la délibération n°25-98 / APS du 23 avril 1998, ayant fait l'objet d'une publication au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie en date du 14 mai 1998 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et incluant les dispositions des délibérations modificatives successives.

Entre les soussignés, ci-après dénommés

LE MANDANT :

Nom, prénom :

Date et lieu de naissance :

Profession :

Adresse du domicile :

Propriétaire du bien ci-dessous désigné :

Typologie du (ou des) bien(s) et adresse complète :

Loyer mensuel hors charges :

LE MANDATAIRE :

OPEN IMMOBILIER SARL, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 XPF (Fixe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nouméa sous le numéro 2008 B 910 653, dont le siège social est situé à Nouméa, 7 route du Vélodrome – BP 13010 – 98803 Nouméa, représentée par son gérant, Monsieur Clément SEGURA.

Société titulaire de la carte professionnelle indispensable à l'exercice de son activité professionnelle et portant le N°2010 – 140 G.

Transactions - Syndic - Locations - Promotions

Le Mandant et propriétaire du bien dont il est question déclare sous sa responsabilité ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de la personne, d'aucune procédure collective et que le Bien, objet du présent mandat, ne fait l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Il s'oblige par les présentes et en ce sens à porter à la connaissance du Mandataire toute modification se rapportant à la propriété dudit Bien.

Par le présent mandat, le mandataire a pour mission d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) :

DESIGNATION :

Rappel de la typologie du Bien et description complète de l'agencement des pièces intérieures :

I/ DUREE :

Ce mandat est consenti pour une durée de UN (1) AN au terme de laquelle il se reconduira d'année en année par tacite reconduction.

Aux termes de la première année, les parties pourront résilier ce mandat en exprimant leur volonté par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'expiration de la première année ou de chaque période annuelle.

Si, par dérogation, le mandant manifeste par écrit sa volonté de résilier le présent mandat en dehors des échéances sus indiquées et que le mandataire l'accepte, ce dernier aura droit à une indemnité équivalente aux honoraires restants dus jusqu'au terme normal du mandat.

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-droits du mandant

Le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants-droits à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale de son choix, en cas de décès ou incapacité du mandataire, ou pour le cas où son fonds de commerce serait confié à une société d'exploitation ou mis en gérance. Cette substitution est autorisée sous réserve que le mandant conserve la faculté de résiliation du mandat comme stipulé ci-dessus.

En cas de cession par le mandataire de son fonds de commerce, le présent se poursuivra au profit du cessionnaire sous réserve de la faculté de résiliation des présentes par le mandant dans les conditions ci-dessus fixées.

Il est fait obligation au mandataire d'aviser le mandant de toute substitution dans un délai ne pouvant excéder six mois après la substitution. Le mandat aura alors la faculté de résilier le présent mandat dans un délai d'un mois suivant l'envoi de l'avis.

Transactions - Syndic - Locations - Promotions

II/ MISSIONS :

Le Mandataire a été informé du contexte fiscal dans lequel a été réalisé cette opération, défiscalisation en loi :

En conséquence, il s'engage à respecter les obligations prévues dans le cadre de cette opération, notamment concernant la qualité du locataire, l'usage du logement, le respect des plafonds de loyers, le respect des plafonds de revenus des locataires.

En vertu du présent mandat, le mandant accepte que le mandataire accomplisse pour son compte et en son nom les missions suivantes :

- 1) Rechercher des locataires, louer le(s) Bien(s), effectuer les démarches nécessaires à la relocation sauf volonté contraire du mandant transmise par écrit à l'agence après que celle-ci l'ait informé de la vacance prochaine ou non du logement, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera être le plus en adéquation avec les prix du marché, donner, recevoir et accepter tout congé donné par le locataire, dresser ou faire dresser le(s) constat(s) d'état des lieux (entrée/sortie), signer ou résilier les baux quand le contrat de bail ou la loi en laisse la faculté au mandataire, effectuer la révision des loyers, autoriser toute cession de baux et/ou sous-locations et exiger du (ou des) locataire(s) d'effectuer toutes réparations leur incombant.
- 2) Effectuer le cas échéant les démarches rendues nécessaires par la prise à bail auprès des organismes ou sociétés compétents (électricité, eau, ordures ménagères ...)
- 3) Percevoir tous loyers, provisions sur charges, dépôts de garantie et de manière générale tout autre revenu ou somme relative au Bien géré. De même, le mandataire aura la faculté de délivrer au locataire, à chaque opération financière ou administrative liée directement à la location, tout reçu, quittance ou attestation.
- 4) Prendre toutes mesures et accomplir tous les actes d'administration qu'il jugera conformes aux intérêts du mandant, même non prévus aux présentes.
- 5) Exécuter toutes réparations aux frais du propriétaire dont le montant n'excède pas vingt mille (20.000) francs cfp et toutes celles ayant un coût supérieur mais rendues nécessaires par l'urgence et/ou la sécurité du (ou des) locataire(s).
- 6) Le mandataire pourra effectuer toute publicité, faire tout ce qu'il jugera utile pour assurer la location ou la relocation du (ou des) bien(s). Le mandataire pourra saisir les informations contenues aux présentes sur fichier informatique.

Le mandataire s'engage à souscrire pour le compte du mandant et en son nom une assurance propriétaire non occupant expressément pour le ou les immeuble(s), objet(s) dudit mandat.

III/ REMUNERATIONS DU MANDATAIRE :

La rémunération du mandataire est fixée à :

Sept pour cent (7%) hors taxes du montant des sommes encaissée pour sa gestion courante.

Le mandataire percevra des honoraires de rédaction de bail et d'état des lieux dont le coût sera supporté par le

Transactions - Syndic - Locations - Promotions

locataire.

Dans le cadre de la location ou de la relocation du (ou des) bien(s) objet(s) des présentes, il percevra des honoraires dont le coût sera supporté par le locataire.

Le mandataire percevra pour la commande et le suivi de travaux incombant normalement au propriétaire une rémunération de trois pour cent (3%) hors taxes des sommes engagées au titre de ces missions supplémentaires (hors missions de gestion courante).

Le mandataire tiendra une comptabilité mensuelle et versera au propriétaire tous les 25 du mois la quote-part des sommes lui revenant.

IV/ ELECTION DE DOMICILE :

La juridiction compétente en cas de litige sera le Tribunal du domicile du mandataire.

Faits en double exemplaires originaux dont l'un est remis au mandant et l'autre est conservé par le mandataire.

A Nouméa, le

LE MANDANT

Précédée de la mention
manuscrite « bon pour mandat »

LE MANDATAIRE

Précédée de la mention
manuscrite « mandat accepté »

GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS

<p>GARANTIE DES LOYERS ET TAXES IMPAYES</p>	<p>Objet : couverture du risque d'impayés de loyers (loyers, charges et taxes locatives) Faits générateurs : *Impayé total pendant 2 mois consécutifs ou non *Impayé partiel égal à 1 mois de loyer dont le cumul est apprécié sur une période de 12 mois maximum Plafond d'indemnisation : jusqu'à 70 000 euros (soit 8 353 000 XPF) (incluant l'indemnisation liée aux frais de contentieux) Période d'indemnisation : jusqu'à la récupération du bien ou la limite du plafond d'indemnisation</p>
<p>DEGRADATIONS LOCATIVES</p>	<p>Objet : prise en charge des frais engagés pour le recouvrement des loyers impayés et le remboursement des dégradations locatives</p> <p>Frais de prise en charge : frais de procédure et de commandement de payer, honoraires d'huissier, d'avocat ou d'avoué, frais d'expulsion (frais d'intervention du serrurier, du Commissaire de Police, frais de garde-meuble, frais de déménagement).</p> <p>Exclusions : *Frais de gestion des impayés (lettres recommandées préalables à la phase contentieuse) *Les dépens, amendes et frais, les dommages et intérêts mis à la charge du bailleur par le tribunal</p>
<p>FRAIS DE CONTENTIEUX</p>	<p>Objet : prise en charge des coûts des travaux de remise en état du logement si les détériorations sont imputables au locataire, pendant sa période d'occupation et constatées lors de la reprise effective du logement.</p> <p>Plafond d'indemnisation : 7 700 euros TTC (soit 918 841 XPF)</p> <p>Franchise d'indemnisation : montant du dépôt de garantie imputé des frais non pris en charge par le contrat d'assurance</p> <p>Délai de prise en charge : dans tous les cas avant la résiliation du contrat d'assurance.</p>

GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS

GARANTIE DES LOYERS ET TAXES IMPAYES : L'assureur s'engage à rembourser au propriétaire assuré le montant des loyers impayés par le locataire ainsi que les charges et taxes lui incombant en vertu d'un contrat de bail répondant aux conditions légales en vigueur, ainsi que les indemnités d'occupation afférentes à ce bien.

L'indemnisation intervient dans un délai de 15 jours ouvrables suivant la réception par l'assureur des documents permettant l'indemnisation, y compris le décompte trimestriel à jour de l'état de la dette.

DEGRADATIONS LOCATIVES : L'assureur s'engage à garantir le paiement des dégradations locatives causées par le locataire et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, dans les conditions et limites prévues au contrat.

L'indemnisation se fera déduction faite du montant du dépôt de garantie effectivement détenu par l'agence. Dès l'accord de l'assureur sur le montant des réparations à réclamer au locataire, l'indemnisation se fera dans un délai de 15 jours ouvrables et dans la limite des plafonds de garantie, selon les modalités suivantes :

- Dans un premier temps, l'assureur indemniserà l'assuré, à hauteur de 50% sur la base des devis hors taxes
- Dans un second temps, le versement du solde se fera par l'assureur à réception des factures originales acquittées.

CAS D'EXCLUSIONS COMMUNES AUX GARANTIES LOYERS IMPAYES ET DEGRADATIONS LOCATIVES : en cas de cataclysme autres que les catastrophes naturelles telles que définies par la loi, en cas de guerre civile, étrangère, actes de terrorisme ou de sabotage, en cas de sinistre du aux effets directs ou indirects d'explosion, de radiation, de radioactivité, en cas de non respect par l'assuré de ses obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire, en cas de survenance d'un sinistre couvert par le contrat d'assurance multirisque habitation et garantissant le locataire pour ses obligations locatives.

FRAIS DE CONTENTIEUX : L'assureur couvre, dans la limite du plafond commun avec la garantie « loyers impayés », le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant et obtenir le remboursement des dégradations locatives, que ces frais soient engagés par le mandataire ou par l'assureur dans le cadre du mécanisme de subrogation.

Sont expressément exclus de ladite garantie : les frais de gestion des impayés (les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse, les dépens, amendes, frais, dommages et intérêts mis à la charge du bailleur par la juridiction civile.

**TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC
ENGAGEMENT DE MISE EN GESTION AU PROFIT DE L'AGENCE OPEN IMMOBILIER**

PROPRIETAIRE(S) :

(Nom(s), prénom(s), adresse)

TYPOLOGIE DU BIEN :

(F1, F2, F3, ...)

DESCRIPTION COMPLETE DU BIEN :

	OUI	NON
HONORAIRES DE GESTION COURANTE :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7%		

SOUSCRIPTION ASSURANCE LOYERS IMPAYES

DEGRADATIONS LOCATIVES, FRAIS DE CONTENTIEUX :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2,18% + Forfait de 15.000/location (126 euros)		

SOUSCRIPTION ASSURANCE PROPRIETAIRE :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

NON OCCUPANT

Coût de l'assurance à la charge du propriétaire +
Frais de dossier 2.500 XPF (21 euros)

Un mandat de gestion locative en bonne et due forme vous sera transmis lorsque la vente aura fait l'objet d'une réitération chez le notaire et sera devenue définitive. De même, en fonction de la souscription ou non à la garantie loyers impayés, un avenant au mandat de gestion initial vous sera transmis pour signature.

Signature

Précédée de la mention «Lu et approuvé, bon

Pour accord »

TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

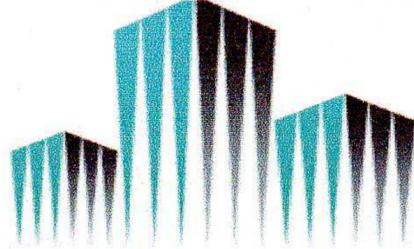
NOTE INFORMATIVE

Nos mandats de gestion sont conclus pour une durée de UN AN avec une rémunération mensuelle hors taxes en faveur de l'agence à hauteur de SEPT POUR CENT (7%). Cette rémunération implique en contrepartie que l'agence assure aux propriétaires l'exécution des missions suivantes :

- Rechercher des locataires, louer le(s) Bien(s), effectuer les démarches nécessaires à la relocation, donner, recevoir et accepter tout congé donné par le locataire, dresser ou faire dresser le(s) constat(s) d'état des lieux (entrée/sortie), signer ou résilier les baux quand le contrat de bail ou la loi en laisse la faculté au mandataire, effectuer la révision des loyers.
- Effectuer le cas échéant les démarches rendues nécessaires par la prise à bail auprès des organismes ou sociétés compétents (électricité, eau, ordures ménagères ...)
- Percevoir tous loyers, provisions sur charges, dépôts de garantie et de manière générale tout autre revenu ou somme relative au Bien géré.
- Le mandataire pourra effectuer toute publicité, faire tout ce qu'il jugera utile pour assurer la location ou la relocation du (ou des) bien(s). Le mandataire pourra saisir les informations contenues aux présentes sur fichier informatique.

Une fois la vente devenue définitive et à réception de l'attestation notariée de propriété, l'agence vous fera parvenir directement à votre domicile le mandat de gestion, le contrat d'assurance propriétaire non occupant le cas échéant, le contrat d'adhésion à l'assurance garantie loyers impayés ainsi que l'avenant au mandat de gestion en cas de souscription à cette dernière.

Il est indispensable de nous indiquer avec exactitude sous quelle loi de défiscalisation le bien a été acquis. En effet, cette information nous permettra le cas échéant d'adapter les conditions de la location à au régime fiscal applicable.



OPEN IMMOBILIER
Partenaire de vos projets

TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

GRILLE LOCATIVE « Résidence COCO »

Résidence « COCO », rue Arnold DALY, secteur MAGENTA – OUEMO, commune de NOUMEA.

Lots	Type	Surf habitable	Surf varangue	Surf jardin	Cellier	Parking	Estimation loyer	Estimation provisions sur charges
03	F2	47.45 m ²	11.21 m ²		1	2	790 €	85 €
06	F2	47 m ²	11.21 m ²		1	2	790 €	85 €
08	F2	60.33 m ²	15.49 m ²		1	2	915 €	85 €
09	F2	47 m ²	11.21 m ²		1	2	790 €	85 €
10	F2	46.78 m ²	11.08 m ²		1	2	790 €	85 €
01	F3	79.84 m ²	17.98 m ²		1	2	1170 €	125 €
14	F3	100.11 m ²	14.59 m ²		1	2	1250 €	125 €
16	F3	99.59 m ²	14.59 m ²		1	2	1250 €	125 €

Cette estimation est purement informative et est produite à titre indicatif, eu égard aux éléments communiqués à l'agence OPEN IMMOBILIER. En conséquence, l'estimation pourra le cas échéant être réévaluée au moment de la mise en location desdits appartements.

Nouméa, le 15 Décembre 2010

La Gérance

OPEN IMMOBILIER

Transaction - Syndic - Gestion

BP 13010 98803 Nouméa Cedex

RCS N° 20088910653 / RIDET : 910653.001

Carte Professionnelle N° 2009-127 T et N° 2010-140 G

Garantie financière BCI Assurance GAN PRO

BCI : 17499 00010 21563902010 23

Tél/Fax : 25.10.96 - Mobilis : 78.81.21

<http://www.open-immobilier.nc>