



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

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.

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

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



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

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.

II/ MISSIONS :

Le Mandataire a été informé du contexte fiscal dans lequel a été réalisée cette opération (article du Code Général des Impôts, 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.

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

TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

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 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

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



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

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 »



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

ENGAGEMENT DE MISE EN GESTION AU PROFIT DE L'AGENCE OPEN IMMOBILIER

PROPRIETAIRE(S):

TYPOLOGIE DU BIEN :

- Les honoraires de gestion de l'agence sont fixés au taux de **7%**, auxquels il convient d'ajouter la TSS **5%**. L'agence, peut également souscrire pour votre bien en location, une assurance **PNO** (propriétaire non-occupant). Cette prestation sera facturée **2.500 F Cfp TTC**, soit **21 euros** + coût de l'assurance.

☐* ***Je souhaite que l'agence OPEN IMMOBILIER souscrive pour mon compte et en mon nom une assurance habitation propriétaire non-occupant.***

- Par ailleurs, nous pouvons également souscrire une assurance **GLI** (Garantie des loyers impayés et vacance locative) au taux de **5,90%**, cette prestation supplémentaire sera facturée **15.000 F Cfp TTC** soit **126 euros** + coût de l'assurance.

☐* ***Je souhaite que l'agence OPEN IMMOBILIER souscrive pour mon compte et en mon nom une assurance GLI Loyer impayé et vacance locative.***

- Souhaitez-vous que l'agence OPEN IMMOBILIER vous représente lors des Assemblées Générales prévues pour votre bien en location

☐* ***OUI, je souhaite être représenté***

☐* ***NON je ne souhaite pas être représenté***

Date et signature

Précédée de la mention

« Lu et approuvé, bon pour accord »

*Pour valider votre choix, merci de bien vouloir cocher les cases.

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



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

NOTE INFORMATIVE

Nos mandats de gestion sont conclus pour une durée de UN AN renouvelable par tacite reconduction, avec une rémunération mensuelle hors taxes en faveur de l'agence à hauteur de (7%) SEPT POUR CENT, auquel il convient d'ajouter la TSS de (5%) CINQ POUR CENT.

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 compétentes (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 par mail, puis par courrier le mandat de gestion, le contrat d'assurance propriétaire non occupant le cas échéant, le contrat d'adhésion à l'assurance garantie loyers impayés.

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

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



Imm Morare- n°5 - 40 Rue de la République – 98 800 Nouméa
Tél. : 687 28 34 75 – Fax : 687 28 34 76 – E-mail : philippe.delourme@sfs-pacific.com
N° de Ridet : 845495.001

GARANTIES ET FRANCHISES

NATURE DES GARANTIES	GARANTIES	MONTANT DE LA GARANTIE	DUREE INDEMNISATION	FRANCHISE
I IMPAYES CONTENTIEUX	Indemnisation des loyers	Coût réel du loyer et des charges	12 mois par déclaration	2 Mois
	Frais de contentieux, recouvrement et expulsion	Coût réel dans la limite de 596 650 XPF soit 5 000 €	Illimité	Néant
II DECES DEPART PREMATURE	Décès	Coût réel du loyer et des charges	6 Mois	Néant
	Départ prématuré du locataire pour mutation professionnelle	Coût réel du loyer et des charges	6 Mois	Néant
III DETERIORATIONS	Détériorations immobilières	Coût réel dans la limite de 596 650 XPF soit 5 000 €	Sans objet	Valeur de 1 mois de loyer
	Perte de location suite à détériorations immobilières	Coût réel du loyer et des charges	2 Mois	Néant
IV PROTECTION JURIDIQUE	Protection juridique en cas de conflit avec le locataire dans le cadre de son bail (impayés exclus)	Coût réel dans la limite de 358 000 XPF soit 3 000 .08 €	Sans objet	23 900 XPF soit 200.28 €
V VACANCE LOCATIVE	Vacance locative	Coût réel du loyer	6 mois par déclaration	1 Mois



SECURITIES & FINANCIAL SOLUTIONS FRANCE - Siège social : 1 place Occitane 31000 Toulouse –
Tél : 05 34 41 30 35 Fax : 05 61 62 43 74
Société de courtage en assurance régie par les articles L 530-1 et L 530-2 du Code des Assurances.
SAS au capital de 150 000 €. RCS Toulouse 442 123 485, RC Professionnelle & garantie financière.
Société mandataire de compagnies d'assurances, enregistrée à l'ORIAS sous le n°07 022 482.