

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

N°

(Articles 1984 et suivants du code civil, loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1/ LE MANDANT

2/ LE MANDATAIRE

MALESHERBES GESTION ET PATRIMOINE

24 bis, boulevard du Roi - 78000 VERSAILLES

Tél. 01 30 21 12 12 – Fax. 01 39 51 42 17

RCS Versailles n° 484 595 269 – APE 6831Z

Gar. CEGI – 128 rue de la Boétie – 75008 PARIS

Contrat n° C100-7338-02 délivré le 01/01/10 d'un montant de 240.000 €

Carte Professionnelle délivrée par la Préfecture des Yvelines :

Gestion et Transactions n° 1758

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIV :

Le Mandant confère par les présentes au Mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le bien suivant :

Désignation : Dans la résidence « *LE BAUDELAIRE* », sis 33, rue Saint-Denis – 93110 ROSNY SOUS BOIS

Lots N° :**Bât. :****Etage :****Parking N° :**

Loyer mensuel hors charges : € **Loyer mensuel du parking :** €

3/ REDDITION DES COMPTES

Conformément à l'article 66 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, le Mandataire rendra compte de sa gestion une fois l'an en un relevé détaillé des opérations de gérance et une fois par mois dès lors qu'un mouvement sera présent sur le relevé du mandant. Les comptes seront soldés, déduction faite des avances et frais occasionnés pour l'exécution du présent mandat, lesquels restent à la charge du Mandant.

Modalités de Règlement : par VIREMENT BANCAIRE MENSUEL (fournir un RIB)

4/ REMUNERATION

Le mandataire aura droit à une rémunération prélevée sur le compte de gestion fixée à :

4/1 – **Pour sa gestion courante :** 8 % TTC du montant de chaque quittance ment adressé au locataire.

4/2 _ **Pour les assurances selon le bulletin d'adhésion joint :** 3,40 % du montant de chaque quittance adressé au locataire (ce taux pouvant changer à la demande de l'assurance).

5/ LOCATIONS OU RELOCATIONS

Le Mandataire pourra louer ou relouer le bien objet du présent mandat dans le cadre des dispositions légales et réglementaires. Il aura droit à des honoraires de location, de rédaction de bail et état des lieux qui seront partagés pour moitié entre le locataire et le bailleur selon la législation en vigueur.

6/ MISSION ET ETENDUE DES POUVOIRS

Par le présent mandat, le Mandataire a pour mission tous actes d'administration, notamment ceux décrits dans les paragraphes définis ci-après.

Afin que le Mandataire puisse accomplir sa mission, le Mandant lui donne les pouvoirs suivants :

6/1 GESTION DES LOYERS :

- gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher des locataires, louer et relouer le bien, après avoir avisé le Mandant de sa vacance, renouveler le bail aux prix, charges et conditions que le Mandataire jugera à propos, donner et accepter tout congé, dresser ou faire dresser tout constat d'état des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers ;
- encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnité d'occupation et d'assurances, provisions, généralement toute somme ou valeur relativement au bien géré, ainsi que de percevoir et demeurer dépositaire de tout dépôt de garantie, donner quittance, reçu et décharge, donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement.

6/2 GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter et régler toutes réparations incombant au mandant dont le montant est inférieur ou égal à 400 € TTC ;
- faire exécuter et régler toutes réparations URGENTES en avisant rapidement le mandant ;
- pour tous travaux autres que ceux cités ci-dessus, les faire exécuter et les payer après accord écrit du mandant.

6/3 PROCEDURES DE RECOUVREMENT :

- en cas de difficultés ou à défaut de paiement du locataire, diligenter comme demandeur ou comme défendeur toutes poursuites judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces, faire toute déclaration de créance et notamment dans le respect de l'article 828 du N.C.P. et pour ce faire, faire appel à tout auxiliaire de justice (avocat, huissier, avoué ...) de son choix ;
- représenter le Mandant devant tous organismes publics ou privés, sous réserve de l'application de l'article 828 du Nouveau Code de Procédure Civile, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.

6/4 CHANGEMENT DE LOCATAIRE :

- rechercher des locataires, louer et relouer le bien après avoir avisé le mandant de la vacance du bien, renouveler les baux ;
- substituer, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de procéder à la recherche de locataires et de mener à bonne fin la conclusion de la location du bien sus désigné ;
- faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation, effectuer toute publicité à sa convenance, et plus généralement mettre en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaire en vue de réaliser la mission confiée ;
- rédiger tous engagements exclusifs de réservation, baux, avenants - ou leurs renouvellements – les signer ;
- donner et accepter, sous réserve du respect par le locataire des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, tous congés ;
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux.

6/5 ENGAGEMENT DE NON-DISCRIMINATION :

Il est ici rappelé que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leurs origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Le mandataire informe le mandant que toute discrimination commise à l'égard d'une personne est ainsi punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende (article 225-2 du code pénal).

En conséquence, les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location du présent bien aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal.

Par ailleurs, le mandant s'interdit expressément de donner au mandataire des directives et consignes, verbales ou écrites, tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du code pénal.

6/6 ASSURANCES :

- intervenir auprès de la compagnie d'assurance en cas de sinistre (loyers impayés, absence locataire, détériorations immobilières) ;
- à cet effet, faire toute déclaration de sinistre, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par la compagnie d'assurance.

6/7 AUTRES DISPOSITIONS :

Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à :

- 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, conformément à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

7/ DUREE

Ce mandat est donné pour une durée de neuf ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction par période de trois ans, cette reconduction étant limitée à vingt-neuf ans.

Les parties pourront résilier ce mandat en exprimant leur volonté par lettre recommandée avec A.R. six mois avant le terme du mandat en cours. Il est rappelé qu'en cas de résiliation anticipée avant le terme convenu, le mandant restera tenu des honoraires de gestion.

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 – et des annexes éventuelles – qui se poursuivront avec les ayants droits du Mandant fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

8/ SUBSTITUTION

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 substitué remplisse les conditions découlant de la Loi du 2.01.1970 et que le Mandant conserve la faculté de résiliation du mandat comme ci-dessus stipulé.

De même, en cas de cession par le Mandataire de son fonds de commerce, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire remplissant les conditions découlant de la Loi du 2 Janvier 1970, sous réserve de la faculté de résiliation des présentes pour le Mandant dans les conditions ci-dessus fixées.

Dans tous les cas de substitution, le Mandataire sera tenu d'en aviser le Mandant dans le délai maximum de six mois de la substitution. Le Mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans les conditions ci-dessus fixées.

9/ GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE – COMPTE BANCAIRE

Le mandataire 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 sont versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du mandataire et sont garanties pour leur montant.

10/ INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la Loi du 6 Janvier 1978, le Mandant autorise expressément le Mandataire à saisir les informations incluses dans le présent mandat sur fichier informatique et faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location, effectuer toute publicité à sa convenance, photos, panoneaux, insertions dans un fichier télématique national aux frais du Mandataire. 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.

11/ ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de contestation sur l'exécution du présent mandat, les tribunaux du domicile du Mandataire seront seuls compétents.

Le mandant reconnaît avoir pris connaissance des conditions des présentes, déclare les accepter et avoir reçu un exemplaire du contrat. Fait et signé en 2 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 à l'article 2004 du Code Civil.

.....mots nuls
.....lignes nulles

A, le

Le Mandant,
« *Bon pour mandat* »

Le Mandataire,
« *Mandat accepté* »