



ATOUT PLUS GARANTIE TOTALE

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS -
CARENCE LOCATIVE ET VACANCE LOCATIVE



BULLETIN D'ADHESION – PROPRIETAIRE INVESTISSEUR

AU CONTRAT D'ASSURANCE GROUPE N° 7140622V SOUSCRIT PAR GESTRIM
AUPRES DE LA COMPAGNIE L'EQUITE-GROUPE GENERALI
(RESUME DES GARANTIES AU VERSO)

PROPRIETAIRE ADHESION AU CONTRAT D'ASSURANCE

Nom : _____ Adresse : _____
CP : _____ Ville : _____
Tél pers : _____ Tél prof : _____ e-mail : _____

D SIGNATION DU LOT À ASSURER

Nom du programme immobilier : LES BLANCHERAISS
Nom du correspondant GESTRIM : M. COCOUAL
Adresse du programme : _____
Situation du lot - Etage : _____ N° du lot : _____
N° de l'immeuble : _____ Autre : _____
Date de mise à disposition du bien prévue le : _____
Devant Maître : _____ notaire à _____

Les garanties du présent contrat prennent naissance à compter du jour de la remise des clés.

GESTIONNAIRE DU BIEN DÛMENT HABITABLE À GÉRER LE LOT DÉCRIT CI-DESSUS

Agence/filiale : Gestrim Ille et Vilaine Code agence/filiale : 460
Adresse : 6 avenue Janvier
CP : 35000 Ville : RENNES
Nom de la personne en charge du dossier : Anne Leboulanger
Tél : 02-99-78-34-34 Fax : 02-99-79-07-26 e-mail : anne.leboulanger@gestrim.com

CONTRAT CHOISI

CONTRAT	COTISATION
☐ A - Garantie de base : Loyers impayés, Protection juridique, Détériorations immobilières et Défense-recours	1,80% TTC (*) sur quittance annuelle dont 1,53 % déductible des revenus fonciers
☐ B - Garantie de base + garantie « vacance locative » (relocation)	2,70% TTC(*) sur quittance annuelle (**) dont 1,53 % déductible des revenus fonciers
☐ C - Garantie de base + garanties « carence locative » (1 ^{ère} location) et « vacance locative »	3,60% TTC(*) sur quittance annuelle (**) (***) dont 1,53 % déductible des revenus fonciers

* (ces taux peuvent être modifiés selon les taxes nouvellement applicables)

** (La cotisation est également due pendant les périodes de vacance locative entre deux locations calculée sur la base du dernier quittance mensuel charges comprises)

*** (La cotisation est due à compter de la remise des clés au propriétaire sur la base du quittance prévisionnel hors charges)

NOTA : la mise en œuvre du présent contrat « Atout Plus Garantie Totale » ne peut être exercée que par un administrateur de biens du Groupe GESTRIM gère conjointement par Crédit Foncier Assurance Courtage et la SACAPP mandataire de la Compagnie L'EQUITE sise 146 rue Gallieni – 92514 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX.

Fait à _____ le _____
(Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé, bon pour accord »)



ATOUT PLUS GARANTIE TOTALE

ASSURANCE LOYERS IMPAY S -
CARENCE LOCATIVE ET VACANCE LOCATIVE



ASSURANCE DES LOYERS IMPAY S – EXTRAIT DES GARANTIES GESTRIM 01/03
RISQUES CONCERNES : BAUX D'HABITATION

GARANTIES ACCORD ES

CONTRAT A – GARANTIES DE BASE

PERTES PECUNIAIRES

Prise en charge :

Des pertes résultant du non-paiement des loyers, charges et taxes récupérables

Etendue :

- Pas de délai de carence
- Sans limite de somme
- Sans franchise
- 36 mois maximum

Modalités de remboursement :

- Remboursement dès le 4^{ème} mois à compter du 1^{er} jour du 1^{er} terme impayé

GARANTIE CONTENTIEUSE

Prise en charge :

Des frais de justice et d'intervention pour ce qui concerne les opérations de recouvrement des impayés constitués par les loyers, charges et taxes prévus dans le bail dont la gestion est confiée au souscripteur. De la procédure d'expulsion, incluant les actes d'Huissier de Justice, les frais et honoraires d'Avocat.

Limite :

- 10 000 € TTC par sinistre

DEFENSE / RECOURS

Prise en charge :

L'Assureur garantit la protection juridique de l'assuré à l'occasion d'un litige l'opposant à son locataire :

- Recours : l'assuré est victime d'un fait dommageable imputable au locataire et à toute personne dont il répond.
- Défense : l'assuré fait l'objet d'une réclamation portée devant les juridictions civiles ou pénales à l'occasion de toute contestation ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux désignés aux Conditions Particulières.

Limite :

- 4 000 € TTC par sinistre
- seuil d'intervention : les litiges dont l'intérêt principal est supérieur à 400 €

DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Prise en charge :

- Des frais de réparation consécutifs à des dégradations, destructions et altérations à la charge du locataire.
- Des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion.
- Des frais et honoraires de l'expert éventuellement mentionné.

Limite :

- Garantie :
 - 4 000 € TTC par sinistre pour un studio/T1/T1bis
 - 5 000 € TTC par sinistre pour un T2
 - 6 000 € TTC par sinistre pour un T3
 - 7 000 € TTC par sinistre pour un T4
 - 8 000 € TTC par sinistre pour un T5, maisons individuelles et plus
- Franchise absolue de 400 € TTC par sinistre

CONTRAT B – GARANTIES DE BASE + GARANTIE « VACANCE LOCATIVE »

VACANCE LOCATIVE

Prise en charge :

L'assureur garantit le versement d'un revenu à l'occasion de la vacance du bien lors de sa relocation.

Limite :

- Franchise de 30 jours (2 mois pour les studios/T1/T1bis)
- Indemnisation de 3 mois (100 % du dernier loyer toutes charges comprises)

CONTRAT C – GARANTIES DE BASE + GARANTIES « VACANCE & CARENCE LOCATIVE »

CARENCE LOCATIVE

Prise en charge :

L'assureur garantit le versement d'un revenu à l'occasion de la 1^{ère} mise en location de biens neufs (livraison entre le 1^{er} avril et le 30 septembre).

Limite :

- Franchise de 45 jours après PV de livraison des biens et PV de mise à disposition des parties communes et attestations de bon usage.
- Durée de la garantie : 3 mois (100 % du loyer hors charges).

MANDAT D ADMINISTRATION DE BIENS ATOUT PLUS GARANTIE TOTALE

Articles 1984 et suivants du Code Civil

Pr vu à l'article 64 et à l'article 65 du D cret du 20 Juillet 1972 fixant les conditions d'application de la Loi du 2 Janvier 1970.

Le pr sent mandat porte le num ro..... du registre chronologique des mandats d tenus par la Soci t GESTRIM, mandataire, conform ment aux dispositions de l'article 65 du D cret du 20 Juillet 1972.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

M. Profession :
Date et lieu de naissance :

M. Profession :
Date et lieu de naissance :

☐ C libataire ☐ Concubins ☐ Pacs s
☐ mari s sous le r gime de :

demeurant :
.....

agissant en qualit de :
☐ Propri taire(s) ☐ Usufruitier(s) ☐ G rant(s) de SCI ☐ Repr sentant(s) de l'indivision

du bien ci-dessous d sign et d nomm (s) ci-après « le mandant »

D'UNE PART

et la Soci t de GESTION et TRANSACTION D'IMMEUBLES « GESTRIM », Soci t Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de Euros 52.000.000-, immatricul e au Registre de Commerce de PARIS n° B 303.336.119, dont le siège est à PARIS 9° - 22 rue d'Aumale.

avec Agence situ e à RENNES 6 avenue Janvier.....
repr sent e par son Directeur en exercice, M. Etienne ERRARD.....

d nomm e ci-après « le mandataire »

Ladite Soci t GESTRIM ayant satisfait aux obligations de la Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et de son d cret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972, par :

1 - la possession de la carte professionnelle n°3126 d livr e par la Pr fecture de Police de PARIS, portant sur l'activit « gestion immobilière ».

2 - son adh sion sous le n° 0000000128 à la C.G.I Assurances SA, Soci t Anonyme r gie par le code des Assurances, dont le siège social est à PARIS, 8° - 89 rue la Bo tie, laquelle Soci t garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activit s de gestion immobilière vis es par la Loi du 2 janvier 1970 et son d cret d'application,

D AUTRE PART,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le mandant confère par les pr sentes au mandataire qui l'accepte, le pouvoir d'administrer les biens suivants :

R sidence : LES BLANCHERAIS..... Adresse :

Type appart. : N° : N° Lot de copropri t :
Surface : Etage :

Annexes :
Cave : N° Lot de copropri t :
Parking (ext. / ssol) : N° Lot de copropri t :
Garage : N° Lot de copropri t :

Date de l acquisition : Statut fiscal de l investissement :

DEFINITION DES MISSIONS DU MANDATAIRE

Le Mandant autorise le Mandataire à accomplir pour son compte et en son nom, tout acte d'administration entrant dans le cadre des conditions du présent mandat et de ses annexes numérotés ci-dessous :

• PRESTATIONS DE GESTION COURANTE :

GESTION ADMINISTRATIVE

Déterminer les conditions de location, signer tous baux et accords de les prolonger, faire dresser les états des lieux, réviser les baux, gérer les dédités et congés, consentir ou s'opposer à toute cession de baux ; souscrire, signer ou ratifier tout contrat notamment d'assurance ; représenter le Mandant ou le faire représenter aux assemblées générales de copropriété, auprès des associations de locataires, auprès des organismes privés ou publics ; embaucher et congédier, dans les immeubles en pleine propriété pour le compte du propriétaire, le personnel chargé de l'entretien et du nettoyage de l'immeuble, fixer les salaires et les conditions de travail.

Dans le cas de délivrance du congé par le locataire, le Mandant dispense le Mandataire de l'envoi, par lettre recommandée, de la notification prévue à l'article 77 du décret 72678 du 22/07/72 sur les locations nouvelles.

GESTION COMPTABLE

Appeler et encaisser tous loyers, charges, dépôt de garantie et indemnités d'occupation, percevoir indemnités d'assurances, provisions et plus généralement toutes sommes ou valeurs relatives au bien, donner quittance, payer les charges, factures diverses et travaux de copropriété, acquitter sur demande expresse du Mandant les sommes dues au titre des impositions et taxes, récupérer les charges et répartitions locatives, établir un compte de gestion suivant la périodicité convenue, présenter un état précis des recettes et dépenses, déclarer la taxe additionnelle si besoin.

ASSISTANCE TECHNIQUE

Demander des devis, et faire exécuter les travaux d'entretien courant, faire exécuter les travaux de remise en état des lieux tels que définis à l'article « obligations du mandant », commander et faire exécuter les travaux importants mais urgents puis en aviser le mandant, suivre les réalisations des entreprises.

ASSISTANCE JURIDIQUE ET RECOURS

Relancer les locataires débiteurs, adresser des mises en demeure par lettre recommandée, faire délivrer commandements, sommations par huissier, assigner, défendre et citer devant tous tribunaux ou toutes commissions administratives, représenter le mandant devant toutes commissions représentatives des locataires, se concilier ou requérir jugements, faire signifier et exécuter les décisions de justice, rendre compte de l'évolution des procédures, déclarer toutes créances, donner mainlevée de toute saisie, opposition ou cautionnement.

En cas de libération des locaux, objets du présent mandat, et de non-relocation par le mandant comme, par exemple, en cas de reprise des locaux ou de vente, le mandant deviendra le gardien juridique du bien et il lui appartiendra de prendre toutes dispositions pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

Et plus généralement, le Mandant autorise expressément le Mandataire à passer et signer tous actes et procès verbaux, lire domicile et faire tout ce qu'il jugera utile à la bonne gestion de ses intérêts.

• PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES :

Le Mandataire pourra être amené à exécuter des prestations complémentaires :

- **Suite à la réalisation d'un événement** : la recherche d'un locataire, la rédaction d'un bail, la réalisation d'un état des lieux, une déclaration de sinistre, la participation à une expertise.....
- **Suite à une demande spécifique du Mandant** : assistance à la déclaration de revenus fonciers, constitution d'un dossier en vue de l'obtention d'un prêt, demande de subvention Anah, déclaration de dommage-ouvrage,
- **Suite à une obligation légale ou réglementaire** : mesurage Loi Carrez, vérification des normes d'habitabilité (Loi SRU), diagnostics amiante, plomb, termites, ...

Et toutes prestations rendues nécessaires par une disposition légale ou réglementaire même à venir et concernant directement les lieux loués.

DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti pour **une durée initiale ferme et définitive de 3 ans** qui commence à courir le jour de la réception effective du bien objet des présentes. Il se renouvellera, ensuite, par tacite reconduction, d'année en année et pendant une période qui ne pourra excéder 29 ans, sauf résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée par l'une ou l'autre des parties et notifiée trois mois avant la fin du mandat. En tout état de cause, cette résiliation prendra effet le dernier jour du mois.

En contrepartie des conditions et avantages procurés par l'assurance « Atout Plus Garantie Totale » que le Mandataire a négocié pour le compte du Mandant, ce dernier s'engage irrévocablement à ne pas résilier le mandat avant son terme contractuel.

La résiliation du mandat de gestion entraîne la résiliation de l'assurance « Atout Plus Garantie Totale ».

Il est expressément convenu entre les parties que la non reconduction de l'assurance « Atout Plus Garantie Totale » pendant la période initiale et ses renouvellements, est sans incidence sur l'existence du contrat : le mandat prendra fin selon les modalités et à la date définies ci-dessus.

En cas de cession par le Mandataire de son fonds de commerce, le mandat poursuivra ses effets au profit de tout cessionnaire remplissant les conditions de la Loi du 2/01/1970, sous réserve de la faculté de résiliation offerte au Mandant dans les conditions fixées ci-dessus.

En cas de résiliation en cours d'année après la période initiale, le mandataire, s'il accepte, aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'un trimestre.

Par dérogation à l'article 2003 du Code Civil, le décès du mandant n'emportera pas résiliation de plein droit du présent mandat qui se poursuivra avec les ayants-droits du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, sous réserve de la faculté de résiliation dans les conditions fixées ci-dessus.

REDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion une fois par an au minimum, en adressant un relevé détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé. Le mandant s'oblige à rembourser au mandataire tous frais et avances que ce dernier aurait pu faire pour l'exécution du présent mandat, conformément à l'article 1999 du Code Civil.

Les loyers et charges encaissés seront versés au mandant à la réception faite des honoraires dus au mandataire et de toutes sommes dues par le propriétaire au titre du bien géré.

Périodicité des reversements : Mensuelle

DEPÔT DE GARANTIE

Afin de garantir au mieux le mandant, il sera demandé au locataire, dans les conditions prévues par la législation, un dépôt de garantie qui sera déposé en espèces chez le mandataire jusqu'à l'extinction de l'acte locatif.

HONORAIRES

• PRESTATIONS DE GESTION COURANTE

Le mandataire aura droit pour sa mission de gestion, à des honoraires fixés comme suit, exprimés HT, la TVA en vigueur sur ces prestations de services venant s'ajouter à cette rémunération :

TAUX HORS TAXES :	6 %	sur les encaissements
--------------------------	------------	------------------------------

Cette rémunération est à la charge entière du mandant et sera perçue lors de chaque versement au mandant.

• PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

Le mandataire aura droit pour ses prestations complémentaires à des honoraires conformément au tarif en vigueur, périodiquement visible et affiché dans les bureaux du Mandataire. Une copie est annexée au présent mandat, les parties lui confèrent expressément une valeur contractuelle. Le Mandant autorise le Mandataire à récupérer lesdites sommes auprès de ses locataires selon les dispositions légales en vigueur.

Le mandant autorise le mandataire à prélever les honoraires lui incombant sur son compte de gestion.

Le mandataire pourra percevoir toutes sommes et valeurs dont l'encaissement est la conséquence indirecte de la gestion technique, tels que notamment intérêts de compte.

OBLIGATIONS DU MANDANT

Dans le cadre de la souscription de l'assurance « Atout Plus Garantie Totale » et de son éventuelle reconduction au-delà de la période initiale, 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 réparation des peintures, nettoyage complet du logement.

À défaut, le Mandant supportera seul, et sans possibilité de recherche de responsabilité du Mandataire, les conséquences d'une éventuelle exclusion des garanties de détrioration immobilière.

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.

À défaut d'avoir satisfait aux obligations légales ou réglementaires, le mandant autorise son mandataire à prendre toutes dispositions pour faire effectuer les prestations complémentaires imposées par la loi ou la réglementation, dans les conditions fixées ci-avant.

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

Fait en quatre exemplaires, dont un sera remis au mandant après enregistrement.

A _____, le _____

Le Mandant (1)

Le Mandataire (2)

(1) Lu et approuvé - Bon pour mandat

(2) Lu et approuvé - Mandat accepté

**Annexes : Tarif des honoraires en vigueur
Bulletin d'adhésion Atout Plus Garantie Totale**