

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, ci-après dénommés « LE MANDANT » et « LE MANDATAIRE »

1 - LE MANDANT

2 - LE MANDATAIRE

La SARL AGENCE DE L'AVENUE - 7 Bis, avenue Garibaldi - 83500 LA SEYNE SUR MER - représentée par son gérant Monsieur COHEN Eric Titulaire de la carte professionnelle « Gestion immobilière » n° 20 délivrée par la préfecture de TOULON. Garantie par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, 89, rue de la Boétie, 75008 PARIS - sous le n° 5.415 -

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) :

- Usage : habitation - mixte habitation/professionnel - professionnel - commercial

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 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...) ni d'aucune procédure collective et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens et que les biens, objets 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 annexe du présent mandat.

Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L125-2, ou technologiques, visés à l'article L128-2 du code des assurances

Les biens, objet des présentes ont subi un sinistre ayant son origine ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L125-2 ou technologiques visés à l'article L128-2 du code des assurances.

3 - REDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les **TRIMESTRES** (au moins une fois l'an) et remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, le mandant s'obligeant à lui rembourser tous frais et avances engagés pour l'exécution du présent mandat.

Modalités de règlement : VIREMENT

4 - REMUNERATION

Le mandataire aura droit à une rémunération prélevée sur le compte de gestion fixée à **+ TVA sur toutes les sommes encaissées + produits financiers**.

* Pour sa gestion courante

* Pour les prestations supplémentaires, les honoraires seront calculés selon le tarif en vigueur de son cabinet, dont le mandant reconnaît avoir pris connaissance. Réserve faite pour les opérations de location ci-dessous indiquées, ces rémunérations seront à la charge entière du mandant et seront prélevées sur le compte de gestion.

5 - LOCATIONS OU RELOCATIONS

Rédaction de bail et d'état des lieux :

Le mandataire aura droit à des honoraires de rédaction de bail et de constat d'état des lieux dont la charge incombera au locataire ou, pour moitié au locataire et moitié au mandant selon la législation en vigueur et les usages. Ces honoraires seront calculés selon le tarif en vigueur de son cabinet, dont le mandant reconnaît avoir reçu un exemplaire tel qu'il est affiché dans ses locaux. En cas de révision de ces honoraires, le nouveau tarif devra être communiqué au mandant.

Négociation :

Le mandataire pourra louer ou relouer le(s) bien(s) objet(s) du présent mandat dans le cadre des dispositions légales et réglementaires. Il aura droit à des honoraires de négociation dont la charge incombera au locataire ou, pour moitié au locataire et moitié au mandant selon la législation en vigueur et les usages. Ces honoraires seront calculés selon le tarif en vigueur de son cabinet, dont le mandant reconnaît avoir reçu un exemplaire tel qu'il est affiché dans ses locaux. En cas de révision de ces honoraires, le nouveau tarif devra être communiqué au mandant.

6 - MISSION

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 :

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont il demeurera détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s),
- 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 ;
- faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas % du loyer mensuel ou mois de loyer (le loyer mensuel est celui en vigueur au jour des travaux) et celles plus importantes mais URGENTES et en avisant rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires.
- Pour tous les autres travaux les faire exécuter après accord écrit du mandant
- s'adjoindre de concours d'un maître d'œuvre ou d'un technicien si le mandataire le juge nécessaire et après accord écrit du mandant
- En régler les factures dans la limite des fonds disponibles.
- rechercher des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le mandant de la vacance du ou des biens, 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, panonceaux...) et plus généralement mettre en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission confiée et l'insertion dans tout le fichier Internet notamment ceux de la FNAIM : www.fnaim.fr ; .com, et celui du mandataire www.agenceavenue.fr au frais du mandataire ;
- 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'états des lieux ;
- embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail ;
- souscrire, signer ou résilier tout contrat d'assurance relevant de la gestion courante du bien ou encore de sa protection, mettre en œuvre les garanties accordées par le contrat ;

- à cet effet, faire toute déclaration de sinistre, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurances ;

- faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandat ; en régler les factures ;

- représenter le mandant ou le faire représenter aux assemblées générales des copropriétaires dans la mesure où le mandataire n'assume pas les fonctions de syndic de la copropriété dont dépend(ent) le(s) bien(s) géré(s) ; le représenter auprès des associations de locataires ;
- donner sur demande au 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) ;
- rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH ;
- représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tous 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, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement.
- De même, en cas de difficulté ou à défaut de paiement, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de 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 rebours générés par un incident de paiement seront supportés par le mandant.
Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile et généralement faire tout ce qu'il jugera convenable aux intérêts du mandant.

Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés au mandataire ;

Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statuts des baux commerciaux ou ruraux ou à tout autre statut en vertu duquel la conclusion ou le renouvellement du contrat est qualifié d'acte de disposition, le mandataire ne pourra relouer ou donner congé aux fins d'offre de renouvellement sans avoir, au préalable, avisé le mandant et obtenu son accord exprès en ce qui concerne les conditions essentielles du nouveau contrat, notamment le montant du nouveau loyer proposé. Il en est de même pour les conditions essentielles nécessaires à l'acte de refus de renouvellement.

- Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise aux statuts des baux d'habitation issu de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989, le mandant qui souhaite donner congé pour vente devra préalablement mandater de façon expresse le mandataire à cet effet.

Il en sera de même dans l'un et l'autre des 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 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.

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

7 - DUREE

Le présent mandat est donné pour une durée de deux ans à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année. L'une et 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.

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 - et éventuellement des annexes - qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

8 – 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 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 la dite lettre recommandée avec avis de réception.

9 – GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE – COMPTE BANCAIRE

Le mandataire étant sociétaire de Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM – 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, le mandant bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans ses locaux ainsi que d'une assurance couvrant les risques de 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.

10 – ENGAGEMENT DE NON DISCRIMINATION

il est rappelé ici que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leur origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparences 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 3 ans d'emprisonnement et de 45 000€ d'amende (art 225-2 de code pénal).

En conséquence, les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location des présents biens 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 discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal.

11 – INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir toute 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.

Fait et signé au cabinet du mandataire en originaux.

mots nuls lignes nulles

A _____, le
LE MANDANT
« Bon pour Mandat »

LE MANDATAIRE
« Mandat accepté »