MANDAT DE GÉRANCE N° : 1931

(Art. 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 SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS «LE MANDANT» et «LE MANDATAIRE»

1. - LE MANDANT

SCI Michel THOMAS, SCI au capital social de 7 622 €, domiciliée 67 boulevard Exelmans, 75016 PARIS, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 378 798 995, SIRET : 37879899500031, code NAF : 6820B, représentée par son gérant M. THOMAS Thibault demeurant 9 impasse Les Hauts de Sérignan 34410 SERIGNAN

2. - LE MANDATAIRE

Le Cabinet GERASCO, Sas au capital de 157 225 €, ayant son siège social à PARIS 75007, 69/71 avenue de Suffren, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° B 329 959 464, représentée par Monsieur David GIULY en sa qualité de Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 010 945, délivrée par la CCI Paris Ile de France. Garanti auprès de la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS, 16, rue Hoche - Tour Kupka B – TSA 39999 - 92919 La Défense cedex, sous le numéro 00279GES211 pour un montant de 3 500.000,00 €, assurée en responsabilité civile professionnelle par la compagnie MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD – n°127114274 – 14 bd Marie et Alexandre Oyon – 72030 Le Mans cedex 9.

Adhérent de l'UNIS, ayant le titre professionnel d'Administrateur de biens obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 14004630003 ouvert auprès de la Banque Palatine.

Numéro de TVA intracommunautaire FR00 329959464.

Nos coordonnées : contact@cabinetgerasco.com - Téléphone : 0147835387

LE MANDANT ET LE MANDATAIRE ONT CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT : par les présentes, le MANDANT, pouvant pleinement concourir au présent mandat, charge le MANDATAIRE d'administrer les biens désignés ci-après dont il est propriétaire et le MANDATAIRE accepte cette mission.

3. - DÉSIGNATION

Nature : **[PRECISER LES NUMEROS DE LOTS, LA DESTINATION en CORRESPONDANCE AVEC LES ADRESSES]**
local commercial - parkings - local professionnel - appartement
Adresse : 218/222 boulevard de la Villette 75019 PARIS
1/7 rue de Kabylie 75019 PARIS
2/8 rue de Tanger75019 PARIS
11/15 rue Gaston Rebuffat, 75019 PARIS

Désignation succincte : Lot n° 43 de la copropriété

4. - USAGE

Les biens objets du présent mandat sont à usage de : HABITATION, COMMERCE, PARKING

Chaque partie ayant des informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre devra les lui communiquer. Notamment, le MANDATAIRE devra disposer de toutes les informations connues par le MANDANT pour répondre aux obligations de l'article 1112-1 du code civil auprès des tiers.
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 ou de liquidation judiciaires, et que les biens, objet du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.
Si les biens ci-dessus désignés sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent dans l'article 6.2.
Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.) intervenant au cours du présent mandat.

En outre, le mandant déclare qu'à sa connaissance :
☒ 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 L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine(2) _____ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article
L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

5. - MISSION – POUVOIRS

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir après avoir avisé et obtenu l'accord écrit du MANDANT et, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment :

LOCATION ET RELOCATION DU BIEN :
- rechercher des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le mandant de la vacance du ou des bien(s), renouveler les baux, aux prix, charges et conditions prévus soit en annexe au présent mandat, soit dans un mandat de location ;
- se substituer tout professionnel de son choix, 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 des biens sus désignés ;
- faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation.

- En cas de location nouvelle, le MANDATAIRE est chargé de louer les biens désignés ci-dessus aux conditions et caractéristiques juridiques suivantes :

Destination des locaux : Usage commercial	**Régime juridique : Art. L.145-1 et plus du Code de Commerce**
Destination des locaux : Habitation principale	**Régime juridique : Loi 89-462 du 06 07 1989**
Destination des locaux : Usage Parking	**Régime juridique : Article 1714 à 1751 du code civil**

En conséquence du présent mandat, le mandataire :
- diffusera l'annonce commerciale des biens objet du présent mandat au moyen de(3) :
  ☒Toute publicité à sa convenance avec diffusion éventuelle de photos, dans les publications suivantes(x1) :
  ☒L'affichage dans la vitrine de ses locaux
  ☒La pose d'un panonceau sur les biens désignés, si la configuration des lieux le permet
  ☒L'insertion dans des sites Internet spécialisés et notamment : www.seloger.com
  ☒La communication auprès du réseau_____ auquel le mandataire appartient et la publication de l'annonce au moyen des outils mis à la disposition par ledit réseau sur le site www.....
  ☒La distribution d'un mailing de présentation à ses prospects
  ❑ autres :

- rédiger tous engagements exclusifs de réservation, baux, avenants – ou leurs renouvellements – les signer à l'exception de ceux qualifiés d'actes de disposition (baux commerciaux, ruraux...) ;
- donner et accepter tous congés(4) ;
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux.

Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut 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.
Il est ici expressément convenu que si le mandant décide de ne pas relouer les locaux objet 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.

GESTION DES LOYERS :

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont le mandant demeurera détenteur), indemnités d'occupation, 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, sur demande expresse du mandant et dans la limite du solde de son compte, les charges de copropriété, récupérer les sommes dues au titre des impositions et taxes auprès des locataires ;
- procéder à la révision des loyers.

PROCÉDURES DE RECOUVREMENT :

En cas de difficulté ou à défaut de paiement du locataire, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes saisies, 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 mandataire ne peut représenter le mandant devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité en vertu des dispositions de l'article 828 du code de procédure civile.
En cas de déclaration de créances, le mandataire devra détenir un mandat spécial.
Tous frais et débours générés par un incident de paiement ou plus généralement générés dans le cadre de l'exécution du présent mandat seront supportés par le mandant.
Toute action à entreprendre par le mandataire et qui est susceptible d'engendrer des frais et débours générés par un incident de paiement ou plus généralement générés dans le cadre de l'exécution du présent mandat, ne peut être entreprise par le mandataire qu' après accord écrit du mandant. Si accord du mandant, ces frais seront supportés par le mandant.

GESTION DES TRAVAUX :

- **faire établir des devis pour tous travaux supérieurs à 1000 € HT**
- faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas **500 € HT** et celles plus importantes mais URGENTES, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, hors travaux de construction, de reconstruction et ceux de l'article 606 du Code civil, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- s'adjoindre le 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.

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, lieu de résidence, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation ou identité 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 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 discriminatoires au sens de l'article 225-1 du code pénal.

ASSURANCES :

- **les contrats liés à l'assurance doivent être souscrits directement par le MANDANT ou sur son autorisation expresse.**
- à cet effet, faire toute déclaration de sinistre, en assurer le suivi.

AUTRES DISPOSITIONS :
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.
- embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail ;
-
- donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers, la déclaration de TVA, 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 après en avoir reçu mandat spécial par le mandant ;
- donner ou retirer quittance de toutes sommes reçues

--Si le bien objet du mandat est à usage d'habitation principale ou mixte et est situé dans une zone d'encadrement des loyers, le mandant est informé que le mandataire est tenu de communiquer à l'observatoire local des loyers compétent les informations relatives au logement et au contrat de location (article 5 II de la loi n" 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée)

DISPOSITIONS PARTICULIERES :
-s'assurer de la transition et de la reprise de l'historique comptable et technique de l'existant au moment de la prise d'effet du mandat sans surcout ;
-permettre un accès de tous les éléments comptables et techniques de la gestion sur un extranet dédié ;
-assurer aux locataires par le biais d'une société partenaire un service d'astreinte pour toutes le interventions urgentes 24h/24 ;

MISE EN VENTE DU BIEN GÉRÉ :
Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés au mandataire :
En cas de mise en vente du bien géré et dans l'hypothèse où la transaction n'est pas confiée au mandataire, le mandant s'oblige à informer ce dernier dans un délai maximum de quinze jours de la mise en vente.

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

6. - HONORAIRES

A l'exception des honoraires de location ou de relocation prévus à la clause 6-2-1-1. ci-dessous, le mandataire informera le mandant de l'évolution éventuelle de ses honoraires. Ces nouveaux tarifs devront faire l'objet d'un avenant au présent mandat.

6.1. - HONORAIRES DE GESTION COURANTE

Le Mandataire aura droit à une rémunération prélevée sur chaque compte-rendu trimestriel de gestion de :
Honoraires : 3,5% HT + TVA en vigueur (soit 4.2% TTC au taux actuel de la TVA de 20 %, étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la règlementation fiscale).
Cette rémunération est calculée sur la base[5] de : TOUS LES ENCAISSEMENTS DU LOCATAIRE **(sauf dépôts de garantie)**

6.2. - HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit :

6-2-1. - **En cas de location ou de relocation :**

6-2-1-1. - Pour les baux soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :
Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible, à l'exception des honoraires de réalisation de l'état des lieux qui ne seront dus qu'à compter de la réalisation de cette prestation.
Le mandataire aura droit aux honoraires TTC suivants, établis selon le tarif de son cabinet et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir :

Les locaux étant soumis à la loi n°89-462 du 06.07.1989, la rémunération du MANDATAIRE est à la charge exclusive du bailleur à l'EXCEPTION des honoraires liés à la visite du preneur, la constitution de son dossier, la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux qui sont partagés selon les modalités de l'article 5-I de la loi entre le bailleur et le locataire.

Honoraires TTC, au taux actuel de la TVA de 20 %, étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la règlementation fiscale, à la **charge du locataire**[6] :
- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : 12,00 € / m² de surface habitable
- honoraires de réalisation de l'état des lieux : 3,00 € / m² de surface habitable.

Honoraires TTC, au taux actuel de la TVA de 20 %, étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la règlementation fiscale, à la **charge du bailleur** :
- honoraires d'entremise et de négociation : 0,00 €
- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : 12,00 € / m² de surface habitable
- honoraires de réalisation de l'état des lieux : 3,00 € / m² de surface habitable.

Ces honoraires complémentaires seront automatiquement révisés chaque année au 1er janvier en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers (IRL) publié et dans les conditions prévues à l'article 3 du décret n° 2014-890 du 1er août 2014.

6-2-1-2. - Pour les baux soumis aux dispositions de l'article L.145-1 et plus du code du commerce :
Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible.
Le mandataire aura droit aux honoraires suivants, établis selon le tarif de son cabinet et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir :

Honoraires de location :

A la charge du locataire :

* d'un montant HT **de 10 % de la première période triennal du loyer principal. hors charges, soit € TTC 12 % de la première période triennal de loyers hors charges** au taux actuel de la TVA de 20 %, étant précisé que ce taux de TVA est susceptible de modification conformément à la règlementation fiscale.

- Honoraires de gestion des dossiers contentieux locataire (dossier huissier, avocat...) : **NEANT**

Honoraires de gestion des sinistres d'assurance : NEANT

- Honoraires de rédaction d'actes : NÉANT

7. - REDDITION DES COMPTES

Dans le respect des dispositions de l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire rendra compte en adressant par lettre simple ou courriel, un rapport de gérance faisant état de tout ce qu'il aura reçu et dépensé sous forme de relevé détaillé des opérations de gérance.
Ce rapport sera adressé au mandant sous 5 jours après la fin du trimestre calendaire.

. Si le mandant souhaite un acompte, ce dernier sera versé à sa demande.
Les comptes seront soldés, déduction faite des frais, honoraires et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat.
Modalités de règlement : virement bancaire (produire un RIB)

8. - DURÉE

Le présent mandat est consenti et accepté pour une période d'un an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, pour une durée de reconduction limitée à 10 ans.

9 - RÉSILIATION

L'une ou l'autre des parties pourra mettre fin au présent mandat à tout moment à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en respectant un préavis de trois mois. Le point de départ de ce préavis court à compter de la réception de la lettre recommandée.

10 - 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 son 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 trois 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 demande d'avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

11 - GARANTIE FINANCIERE - RESPONSABILITÉ 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 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.

12 - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions qui lui sont confiées par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le mandant bénéficie

d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ces droits, le mandant peut s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

Par ailleurs, le mandant, dont les coordonnées téléphoniques ont été recueillies par le mandataire à l'occasion de la conclusion du présent contrat, est informé qu'il peut s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs par l'article L. 223-1 du code de la consommation

Fait et signé au cabinet du mandataire en **2** originaux.

A **Paris, le** 6.5.21

Mots nuls 0
Lignes nulles 2

Nombre d'annexes au présent mandat : 2

LE MANDANT
«Lu et approuvé - Bon pour mandat»

"lu & approuvé"

SCI Michel THOMAS
gérant M. Thibault THOMAS
9 impasse Les Hauts de Sérignan
34410 SÉRIGNAN

mail : scimt@sfr.fr

LE MANDATAIRE
«Lu et approuvé - Mandat accepté»

lu & approuvé, mandat accepté

Cabinet GERASCO
69-71 avenue de Suffren 75007 PARIS
Tél. 01 47 83 53 87 - www.cabinetgerasco.com
RCS : B 329 959 464
Carte n° CPI 7501 2016 000 010 945