PROJET DE MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Articles 1984 et suivants du Code civil
Articles 64 et 65 du décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi du 2 janvier 1970

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

☑ Propriétaire(s) ☐ nus propriétaire(s) ☐ usufruitier(s)
Dénommés ci-après « LE MANDANT » D'une part,

ET

CABINET THIERRY - 7 rue du Couëdic BP 31011 44010 NANTES CEDEX, SAS au capital de 160 000 € RC NANTES B09 B58 349, Siren : 309 358 349
Titulaire de la carte professionnelle « Gestion immobilière n° 415 bis » délivrée le 21 avril 1997 par la Préfecture de LOIRE-ATLANTIQUE, adhérent sous le n° 9229 à la Société de Caution mutuelle dénommée : Caisse de Garantie de l'Immobilier F.N.A.I.M. dont le siège social est à PARIS (8è) 89 rue de la Boëtie, laquelle caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière.
Dénommé ci-après « LE MANDATAIRE » D'autre part,

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) :

VILLE ET COMMUNE DE VERTOU – LES COTEAU X DE LA SEVRE – 133-135 RUE DE NANTES

LOT A USAGE D'HABITATION N° :
Comprenant :

LOT ANNEXE N :

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des contraintes particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le(s) bien(s) géré(s) (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources...), s'il s'agit d'une défiscalisation particulière (voir annexe)et le cas échéant tous remboursements ultérieurs de prêts spécifiques. En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet 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 du présent mandat, les conditions de leur location figurent en annexe de ce dernier.

1. REDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion à la fin de chaque **TRIMESTRE** civil et remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, le mandant s'obligeant à lui rembourser tout frais et avances pour l'exécution du présent mandat.
Le règlement s'effectue par virement et pour ce faire le mandant s'engage à nous fournir son relevé d'identité bancaire ou postale.
Dans le cas ou le bailleur souhaite un versement d'acompte mensuel le taux de gestion sera majoré ~~de 1% HT, soit 1,20 %T.T.C~~*.. 0.5 % HT soit 0.6 % TTC.*

2. REMUNERATION

Le mandataire aura droit à une rémunération **SUR TOUTES SOMMES ENCAISSEES, AVEC T.V.A. AU TAUX ACTUEL DE 19,6 %,** fixée à :

GERANCE : 6 % H.T. SOIT 7,18 % T.T.C.
SECURISATION DES LOYERS : 1,95 %HT SOIT 2,33% T.T.C.*
VACANCE LOCATIVE : 1% T.T.C

Le taux d'assurance Sécurisation des Loyers, Protection Juridique et Dégradations Immobilières, ainsi que le taux de la Vacance Locative sont variables et pourront être revus à la hausse ou à la baisse chaque année. Ils ne peuvent donc être garantis contractuellement de manière définitive.
* dont 1,5 % T.T.C. au titre de la prime d'assurance.

En sus pour les locations ou relocations, il aura droit à des honoraires de négociation, de rédaction de bail et de constat d'état des lieux dont la charge incombera pour moitié au locataire et au mandant selon la législation en vigueur et les usages.
CES HONORAIRES SERONT FACTURES POUR CHACUNE DES PARTIES (ARTICLE 5 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989) SUR LA BASE DE 6,95 % T.T.C. (TARIF EN VIGUEUR AU 01/01/2008) DU LOYER ANNUEL HORS CHARGES AUGMENTES DE 99 € T.T.C. DE FRAIS DE REDACTIONS D'ACTES (QUOTE-PART PROPRIETAIRE).
Pour les prestations supplémentaires, les honoraires seront calculés également selon le tarif affiché au cabinet du mandataire, périodiquement révisable. Ces rémunérations, dont le tarif est ci-après indiqué, seront à la charge entière du mandant et seront prélevées sur le compte de gérance.

3. MISSION

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir tous actes d'administration notamment ceux de:
Gestion courante :
- gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher des locataires, après avoir avisé le propriétaire de la réception d'un congé et lui avoir demandé son accord écrit de relocation, (A défaut de réponse l'appartement ne sera pas proposé à la location), louer le bien, le relouer, renouveler les
- baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers ;

- encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation, indemnités sinistres (dommages ouvrages, incendie…), dépôts de garantie, provisions, ainsi que toutes sommes ou valeurs relativement au bien géré, en délivrer quittances et décharges, donner mainlevée de toute saisie et opposition ;
- procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété, acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement, auprès des locataires, faire toutes réclamations en dégrèvement, payer les factures de travaux des fournisseurs ;
- faire exécuter toutes réparations de faible coût, celles plus importantes uniquement après accord écrit du bailleur pour un montant supérieur à 250 € H.T., soit 299 € T.T.C.; prendre toutes mesures conservatoires notamment celles résultant du caractère urgent des travaux, sans accord préalable du bailleur et ceci quelque soit le montant, notamment pour changement de chaudière, de ballon d'eau chaude, de convecteurs électriques, quand le locataire se retrouve sans eau chaude ou chauffage.
- représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, sauf à respecter 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 ;
- A défaut de paiement et en cas de contestation quelconque : exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, citer, assigner et défendre devant toutes juridictions compétentes au besoin par voie d'avocat ou d'huissier agissant pour le compte et aux frais du mandant ; faire exécuter tout jugements, ordonnances et arrêts par tout moyens et voies de droit, ou se désister de toute procédure sur instruction du mandant ;
- embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement faire tout ce que le mandataire jugera convenable aux intérêts du mandant ;
- Le mandataire s'oblige à faire, sur demande écrite, la déclaration fiscale d'exonération de taxe foncière (H1, H2) dès lors qu'il s'agit d'un logement neuf ;
- Les frais de clôture de compte de gérance seront facturés 62,71 € HT, soit 75,34 € T.T.C. selon le tarif en vigueur au 01/01/2008 ;
- Faire établir tous les diagnostics nécessaires et obligatoires selon la législation en vigueur à chaque remise en location et effectuer auprès de Services Municipaux la demande de mise en location. En l'absence de ces éléments ou face à une réponse négative du mandant ou encore dans le cas de logement déclaré indécent, le mandataire se réserve le droit de résilier le présent mandat sans préavis par dérogation au chapitre durée.

Prestations supplémentaires :
- Le Cabinet THIERRY peut réceptionner un appartement neuf à la place du propriétaire bailleur moyennant une procuration et une vacation horaire de 90 € H.T. soit 107,64 € T.T.C.(Tarif en vigueur au 01/01/2008).
- Le mandataire accompagnera le propriétaire lors de la réception de tout appartement neuf et assurera le suivi administratif et technique des réserves émises vis à vis du promoteur ;
- Tout suivi de gros travaux d'entretien ou de travaux exceptionnels à l'origine de nombreux rendez-vous ou déplacements sauf recours à un architecte ou à un maître d'œuvre ;
- Intervenir auprès des compagnies d'assurances en cas de sinistre ;
- 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 à laquelle appartient le bien géré ; le représenter auprès des associations de locataires ;
- Donner, sur demande du mandant, tous les éléments en sa possession pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers dont la facturation s'élève à 45 € H.T. par lot géré, soit 53,82 € T.T.C. (tarif en vigueur au 01/01/2008) ;
- Rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH ;
- En cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire 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 dans le respect de l'article 828 du Nouveau Code de procédure civile.

Toute vacation pour les prestations supplémentaires énumérées ci-dessus sera facturée 90 € H.T., soit 107,64 € T.T.C. de l'heure. (Tarif en vigueur au 01/01/2008.).

Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat sauf en ce qui concerne éventuellement le paiement des loyers dans la mesure où un contrat annexe de garantie des loyers a été souscrit pour le bien, objet des présentes et dans les conditions du dit contrat. Le propriétaire, s'il renonce à souscrire la Sécurisation des Loyers, reconnaît avoir été informé des risques inhérents aux problèmes d'impayés. Le propriétaire reconnaît ne pas avoir souscrit d'assurance « Sécurisation des Loyers » auprès d'une compagnie non habilitée par le cabinet.
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, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

4. DUREE

Ce mandat est donné pour une durée d'un an à effet au **…/…/…** renouvelable par tacite reconduction d'année en année, cette reconduction étant limitée à vingt-neuf ans. Les parties pourront résilier ce mandat en exprimant leur volonté par lettre recommandée trois mois avant la date anniversaire de la date d'effet du présent mandat. S'il accepte la résiliation du mandat en cours d'année, le mandataire aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'un semestre.
Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2005 du Code Civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant fussent-ils mineurs ou autrement incapables.
Le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit 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 janvier 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 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 par 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 trente jours suivant l'envoi de cette information.
En cas de contestation sur l'exécution du présent mandat, le tribunal du domicile du mandataire sera seul compétent.
Fait en deux 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.

NANTES, le 23 avril 2010

LE MANDANT
Mentions manuscrites « Lu et approuvé-bon pour mandat »

LE MANDATAIRE
Mentions manuscrites « Lu et approuvé-mandat accepté »