**SCI MICHEL THOMAS**

9 impasse Les Hauts de Sérignan

34410 SERIGNAN

**CABINET GERASCO**

A l’attention de M. David GIULY

69/71 avenue de Suffren

75007 PARIS

Sérignan, le [--] avril 2022

**Lettre recommandée avec avis de réception n° / et courrier électronique avec accusé de réception.**

Objet : contestation du montant des honoraires relatifs au mandat de gérance n°1931

Monsieur,

Je reviens vers vous en ma qualité de Gérant de la société SCI MICHEL THOMAS, société civile immobilière au capital de 7.622,45 euros ayant son siège social sis 9 impasse les Hauts de Sérignan, 34410 SERIGNAN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 378 798 995, avec laquelle vous avez conclu le contrat de mandat de gérance n°1931 en date du 20 mai 2021 concernant la gestion locative du lot de copropriété n°43.

Par lettre recommandée avec demande d’avis de réception en date du 6 janvier 2022, réceptionnée par vos soins le 10 janvier, nous vous informions de notre souhait de résilier le mandat vous liant avec la SCI MICHEL THOMAS et ce, au moyen du respect d’un préavis de trois mois conformément aux dispositions de l’article 9 du mandat de gérance, entrainant ainsi la résiliation de plein droit de ce dernier avec effet au 10 avril 2022.

Pour rappel et en application des dispositions de l’article 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.

Cette rémunération est calculée sur la **base** de : **tous les encaissements du locataire** (sauf le dépôt de garantie).

Premièrement, il semblerait que la notion de base soit définie dans le présent contrat (*note 5*). Toutefois et sauf erreur de notre part à la relecture de ce dernier, nous ne trouvons pas la définition du mot « base », ce qui nous parait être à ce stade de nos relations un élément important en vue de la résiliation du contrat et des conséquences financières que cela engendre.

De plus, nous comprenons que votre rémunération est prélevée sur chaque compte-rendu trimestriel de gestion. Autrement dit, le paiement de vos honoraires est conditionné au respect des obligations vous incombant au titre dudit mandat et se matérialisant dans le compte-rendu trimestriel.

Toutefois, vous avez sollicité de la part de la SCI MICHEL THOMAS que les honoraires de gestion courante soient égaux à 3,5% des loyers encaissés pour le trimestre commençant à courir le 1er avril 2022 pour se terminer le 30 juin 2022.

Or, nous tenions à vous rappeler que les missions du mandataire s’achèvent nécessairement au jour de la résiliation de sorte que les honoraires de gestion locative ne sauraient être perçus pour le trimestre entier lorsque la résiliation intervient en cours de période. A défaut d’exécuter vos obligations au titre dudit contrat jusqu’au 30 juin 2022, nous ne pouvons être contraint de vous rémunérer pour une prestation non réalisée.

En effet, conformément à la loi HOGUET n° 70-9 du 2 janvier 1970, la rémunération de l’agent immobilier ou administrateur de biens n’est due qu’en présence d’un mandat écrit auquel les parties sont encore liées, sans lequel celui-ci ne saurait réclamer d’honoraires.

Par conséquent, nous vous remercions de bien vouloir nous soumettre un nouveau calcul des honoraires de gestion locative sur la seule période du 1er avril 2022 au 10 avril 2022.

A ce titre, nous vous remercions de bien vouloir verser à la SCI MICHEL THOMAS les loyers collectés déduction faite des honoraires recalculés en ce sens.

Au surplus, conformément à l’article 1993 du Code civil et ainsi qu’à l’article 7 du mandat de gérance nous vous saurions gré de bien vouloir adresser à la SCI MICHEL THOMAS, selon les modalités prévues contractuellement, un rapport de gérance faisant état de tout ce vous avez reçu et dépensé sous forme d’un relevé détaillé des opérations de gérance.

Enfin, vous n’êtes pas sans savoir que vous avez commis de nombreux manquements dans le cadre de l’exécution du contrat de mandat vous liant avec la SCI, à l’origine de notre volonté de résilier ce dernier.

Pour toutes ces raisons, nous sollicitons de votre part une facturation de vos honoraires au prorata de l’exécution de votre mission ayant pris fin au 10 avril 2022.

Je vous remercie par avance pour votre diligence et votre compréhension.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l’assurance de ma considération distinguée.

**Monsieur Thibault THOMAS**