19 JUIN 2020

N° au registre des mandats
769

MANDAT GÉNÉRAL DE GESTION IMMOBILIÈRE

MANDATAIRE

Avec le concours de :
M. BEGUIN Gilles

GERLOGE
9 RUE LA BRUYERE - 75009 PARIS
Tél. **0142272782** - Fax **0146229390**
Mail : **transaction@gerloge.fr**

GERLOGE, SAS inscrite au RCS sous la référence ***RCS 331409383 PARIS***
- code NAF : ***6832A***
Administrateur de biens
Carte professionnelle: ***750120!6000007619 PARIS***
Garantie financière : ***SOCAF***
Montant garantie Gestion : ***2 220 000 €***

MANDANT

SCI Michel THOMAS, dont le siège social se trouve 69 boulevard Exelmans 75016 PARIS, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 378798995, représentée par Monsieur Thibault THOMAS en sa qualité de gérant et demeurant 9 impasse Hauts de Serignan 34410 SERIGNAN

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.

DÉSIGNATION ET SITUATION DES BIENS À ADMINISTRER

Nature : **Appartement + parkings + local professionnel**
Adresse: **11 à 15 rue Gaston Rebuffat, 1 à 7 rue de Kabylie, 75019 PARIS**
Désignation succincte *(la désignation détaillée faisant l'objet d'une fiche séparée)* :
Lot n°431 : un appartement de 2 pièces situé au 1er étage.
Lots n°28, 29, 31 : 3 emplacements de parkings en sous-sol.
Lot n°430: un local professionnel.

MISSION

Par le présent mandat, le MANDATAIRE a pour mission d'accomplir tous actes d'administration, notamment ceux décrits ci-après au paragraphe *"ÉTENDUE DES POUVOIRS"*, ainsi que les prestations supplémentaires définies ci-après:
1 Faire exécuter tous travaux dont l'importance nécessite devis et accord préalable écrit du MANDANT.
2

CONDITIONS DE LOCATION

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: Mixte professionnel et habitation **Régime juridique** : Loi 89-462 du 06 07 1989

REDDITION DES COMPTES

Fréquence des comptes rendus de gestion : **tous les trimestres civils**
Modalités de règlement: par virement bancaire.

RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

à la charge du MANDANT

Honoraires de gestion courante (prélevés sur chaque relevé de compte):
3.5 % H.T. de toutes sommes encaissées + TVA en vigueur

Prestations supplémentaires (selon tarif du cabinet ci-annexé et régulièrement révisable, dont le MANDANT reconnaît avoir eu connaissance) :
cf annexe ci-jointe

Honoraires de location, détails et répartitions entre Locataire et Bailleur (en cas de locations nouvelles) :
cf annexe ci-jointe

www.tissot.fr- 19 rue Lagrange - 75005 Paris - Modèle IGM-748C (9) septembre 2019 reproduction interdite - tous droits réservés

MÉDIATION DES LITIGES DE LA CONSOMMATION

Le MANDATAIRE informe le MANDANT que, dans le cadre de la relation entre le consommateur et le professionnel, il peut avoir recours à un dispositif de médiation, conformément aux dispositions du code de la consommation, auprès du médiateur dont les coordonnées et le site Internet sont précisés ci-après :
Coordonnées du médiateur :
Site Internet :

CLAUSES PARTICULIÈRES

- Le présent mandat a pris effet rétroactivement le 27 juin 2019
- Aucun honoraire ne sera perçu et imputé sur le montant du dépôt de garantie détenu par le bailleur
- La SCI THOMAS paiera directement la taxe foncière et transmettra l'avis au cabinet Gerloge pour imputation sur les quittancements conformément aux termes du bail. Il en sera de même sur les éventuelles autres taxes.
- La SCI THOMAS acquittera directement toutes primes d'assurance

CONDITIONS GÉNÉRALES DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté aux conditions figurant ci-avant ainsi qu'aux conditions générales suivantes :

POUVOIRS ET OBLIGATIONS DU MANDATAIRE

A -ÉTENDUE DES POUVOIRS

Afin que le MANDATAIRE puisse accomplir sa mission, le MANDANT lui donne les pouvoirs suivants :

1. Gérer les biens désignés ci-avant, rechercher des locataires, louer les biens aux prix, charges, durée et conditions que le MANDATAIRE avisera, signer tous baux de location, les renouveler, les résilier, procéder à la révision du loyer, donner et accepter tous congés, faire dresser tous états des lieux.
2. Recevoir, sans limitation, toutes sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, sommes pour remise ou décharge de contributions, et plus généralement toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui ; déposer ces divers fonds sur les comptes de l'agence et les utiliser selon l'usage qui lui semblera nécessaire ou utile, sous réserve du compte rendu de gestion qui devra être délivré au MANDANT aux échéances précisées ci-avant au chapitre *"REDDITION DES COMPTES"*.
3. Faire effectuer toutes les réparations de moindre coût ; pour les opérations plus onéreuses (réparations, reconstructions, changements de destination, ...), aviser le MANDANT et obtenir son accord avant de passer à cet effet les devis et marchés avec tous les architectes, entrepreneurs et artisans, et en payer les mémoires ; EN CAS D'URGENCE, procéder aux mesures conservatoires et en aviser tout de suite le MANDANT.
4. En accord avec le MANDANT, embaucher le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer son salaire, le payer, le congédier et le remplacer si nécessaire.
5. Faire assurer, si nécessaire, contre l'incendie et autres risques les biens gérés en accord avec le Mandant.
6. Acquitter toutes sommes qui pourront être dues par le MANDANT et l'en informer.
7. Prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers services de fonctionnement : eau, gaz, électricité, chauffage, etc.
8. Représenter le MANDANT devant toutes les administrations publiques et privées, sous réserve de l'application de l'article 828 du Code de procédure civile, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats auprès des services compétents, solliciter la délivrance de toutes pièces ou contrats, le tout relativement au bien géré sous réserve de l'accord du mandant.
9. De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittance.
10. A défaut de paiement par les débiteurs et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes poursuites judiciaires, toutes actions résolutoires ou autres, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et commissions administratives, se concilier, transiger ou requérir jugements, les faire exécuter, former toutes oppositions, prendre part à toutes assemblées de créanciers et tenir informé le Mandant.
11. Accomplir, le cas échéant, les prestations supplémentaires définies aux conditions particulières.
12. Le Mandant peut décharger ponctuellement le Mandataire de certaines obligations.

B - OBLIGATIONS

Le MANDATAIRE s'engage en outre à :

1. Donner, sur demande du MANDANT, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers.
2. Lorsqu'il propose les services d'un tiers, informer le MANDANT par écrit, au moment de la proposition, des liens capitalistiques ou juridiques qu'il entretient avec ce tiers (par exemple : banques, sociétés financières, etc.) et justifier de la réception de cette information.
3. En cas de remises ou de versements afférents à des locations nouvelles, en aviser le MANDANT par lettre recommandée ou par écrit remis contre récépissé dans les huit jours de la remise des fonds, conformément à l'article 67 du décret du 20.07.1972.
4. Informer dans le cadre de contentieux

OBLIGATION DU MANDANT

De son côté, le MANDANT s'engage à répondre, le cas échéant, à toute demande de tiers relative à l'étendue du pouvoir du MANDATAIRE tel que prévu à l'article 1158 du code civil.

INFORMATION DES PARTIES

Par ailleurs, 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.

REDDITION DES COMPTES

Le compte rendu de la gestion devra être délivré au MANDANT dans les conditions prévues dans les conditions particulières, et au moins une fois par an, en un relevé détaillé des opérations de gérance.
Les comptes seront soldés, déduction faite des avances et frais occasionnés pour l'exécution du présent mandat, lesquels restent à la charge du MANDANT.

www.tissot.fr- 19rue Lagrange - 75005 Paris - Modèle IGM-748C (9) septembre 2019 reproduction interdite - tous droits réservés

DURÉE DU MANDAT

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.
L'une ou l'autre des parties pourra résilier le contrat chaque année en signifiant son intention, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois avant la date d'effet du présent contrat.

RECONDUCTION (articles L.215-1 à L.215-3 et L.241-3 du Code de la consommation):

Article L.215-1 : *"Pour les contrats de prestations de services conclus pour une durée déterminée avec une clause de reconduction tacite, le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de non-reconduction.*
« Le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de résiliation.
Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction.
Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent légalement certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur."

Article L.215-2 : *"Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux exploitants des services d'eau potable et d'assainissement. Ils sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels.*

Article L.215-3 : *"Les dispositions du présent chapitre sont également applicables aux contrats conclus entre des professionnels et des non-professionnels."*

Article L.241-3 : *"Lorsque le professionnel n'a pas procédé au remboursement dans les conditions prévues à l'article L. 215-1, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal."*

SUBSTITUTION DU MANDATAIRE

En cas de cession de clientèle du MANDATAIRE, le MANDANT reconnaît au MANDATAIRE une faculté de substitution au profit de son cessionnaire, le présent mandat se poursuivant aux conditions cumulatives suivantes :

- le MANDATAIRE cessionnaire devra remplir toutes les conditions requises par la loi du 2 janvier 1970 ;
- le MANDATAIRE cessionnaire avisera le MANDANT dans les 3 mois de la cession, par lettre recommandée avec avis de réception, le MANDANT ayant toute faculté de résilier le présent mandat dans le mois suivant la réception de ce courrier.

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS· DONNÉES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel, recueillies pour les présentes, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé, par le MANDATAIRE (responsable de traitement), ses collaborateurs et/ou membres d'un réseau professionnel auquel il appartient. L'exigence de fourniture de ces données à caractère personnel est nécessaire à la bonne exécution du présent contrat. Si le responsable de traitement utilise les données à d'autres finalités que celles évoquées ci-dessus, il fournira une notice distincte d'information aux personnes concernées. Les données à caractère personnel sont conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées et dans la limite des délais de prescription légale.
Conformément à la loi du 06.01.78, le MANDANT dispose, auprès du MANDATAIRE, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données. En cas de difficulté, le MANDANT peut introduire une réclamation auprès de la CNIL directement depuis le site https://www.cnil.fr.
Aux termes de l'article L.223-2 du code de la consommation, le MANDANT dispose d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique en inscrivant son numéro sur la liste bloctel: www.bloctel.gouv.fr

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile à leur adresse respective stipulée en page 1.

RAYÉS NULS

mots Ø
lignes Ø
Paraphes: Ø

LE **MANDANT RECONNAIT AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES CONDITIONS FIGURANT AUX PRÉSENTES** ET **AVOIR REÇU UN** EXEMPLAIRE DU CONTRAT.

Fait en deux exemplaires dans les locaux du MANDATAIRE, à :

le: 09/03/2020

LE MANDANT
Signature précédée de la date ainsi que de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour mandat »

"lu & approuvé"
"Bon pour mandat"
Thibault THEMA

LE MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé mandat accepté"

lu et approuvé mandat accepté

GERLOGE
ADMINISTRATEURS DE BIENS
5, RUE LAFAYETTE - 75009 PARIS
GARANTIE FINANCIÈRE - SIREN 331 499 363
RCS PARIS - SAS AU CAPITAL DE 10 000 €
CARTE G 27[illegible] - T 7192

www.tissot.fr
19rue Lagrange- 75005 Paris
Modèle IQ .IM48C (9) septembre 2019
Reproduction interdite -
Tous droits réservés

www.tissot.fr - 19rue Lagrange - 75005 Paris - Modèle IGM 748C (9) septembre 2019 - Reproduction interdite tous droits réservés

Cabinet GERLOGE

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social: 9 rue La Bruyère - 75009 PARJS -Télécopie: 01.46.22.93.90

GERANCE : 01.42.27.27.82 : gerloge@gerloge.fr **COMPTABILITE** : 01.42.27.93.20 : compta@gerloge.fr
LOCATION VENTE : 01.42.27.82.07 transaction@gerloge.fr

HONORAIRES EN VIGUEUR AU 1er JANVIER 2020

HONORAIRES DE LOCATION

- BAUX D'HABITATION:
  - **à la charge du propriétaire:** 1 mois de loyer en principal TTC
  Annonces, visites, constitution et sélection des dossiers candidatures, rédaction du bail, établissements des états des lieux etc....
  - **à la charge du locataire:** 15 euros / m² de la surface habitable (Loi ALUR)

- BAUX COMMERCIAUX :
  (à la charge du locataire) : 10% HT de la 1ère période triennale du loyer en principal.
  Sur les tarifs sus mentionnés, il est appliqué la TVA au taux légal en vigueur soit actuellement 20 %

HONORAIRES DE REDACTION D'ACTES

- BAUX COMMERCIAUX : 5% HT du loyer annuel, avec minimum de 1 000,00 € HT **(à la charge du locataire).**
  Sur les tarifs sus mentionnés, il est appliqué la TVA au taux légal en vigueur soit actuellement 20%

FRAIS- DEBOURS ET PRESTATIONS DIVERSES

Pour les prestations sollicitées par le mandant, et non prévue au mandat, la rétribution du mandataire se fera à la vacation selon un taux horaires de 75.00 € HT
Les frais et débours engagés seront facturés à leur coût réel.

ADHESION ASSURANCE

- Adhésion au contrat Loyers Impayés (sans détérioration immobilière): 2.70 % TTC du montant du loyer quittancé, charges et taxes comprises.

  ☐ OUI ☒ NON

- Adhésion au contrat d'assurance Propriétaire Non Occupant: 89 € TTC annuel par lot (obligatoire pour les biens à usage d'habitation dans les immeubles en copropriété depuis le 24 mars 2014).

  ☐ OUI ☒ NON

Cabinet GERLOGE

19 JUIN 2020

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 9 Rue la Bruyère - 75009 PARIS

GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ :gerance@gerloge.fr COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : compta@gerloge.fr
LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : transaction@gerloge.fr

MANDAT DE GESTION

SCI Michel THOMAS
GERANT M. THOMAS Thibault
9 IMPASSE HAUTS DE SERIGNAN
34410 SERIGNAN

A rappeler impérativement
N/Réf. : OD/CD
Immeubles : 218/222 bd de la Villette – 75019
11 à 15 rue Gaston Rebuffat – 75019 PARIS

Paris, le 16 juin 2020

Cher Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint, en retour, vos exemplaires des mandats de gestion dûment signés et enregistrés par nos soins.

Vous souhaitant bonne réception de la présente.

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Christelle DA CRUZ
Gestionnaire