



# MANDAT DE GÉRANCE 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 SOUSSIGNÉS, ci-après dénommés «LE MANDANT» et «LE MANDATAIRE»

## LE MANDANT<sup>(1)</sup>

## LE MANDATAIRE<sup>(2)</sup>

SARL Syndic Immo Discount inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro RCS MONTEREAU 485006613, SIREN : 485 006 613. Société au capital de 2000€- Gérant : M Guillaume VILLETTE. Agence : 27 Rue de France 77300 FONTAINEBLEAU.

Titulaire de la carte professionnelle n° G397 délivrée par la préfecture de MELUN portant la mention :

«gestion immobilière», garanti pour un montant de 240 000€

par la Caisse de Garantie de l'Immobilier CGAIM 89 rue La Boétie – 75008 PARIS, sous le n°CG 28074 Q

IL A ÉTÉ 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) tant activement que passivement.

## DÉSIGNATION DU BIEN OBJET DU MANDAT

## USAGE

-

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le(s) bien(s) géré(s) (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources...). Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.).

En outre, le mandant déclare qu'à sa connaissance :

Les biens, objets 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, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine<sup>(1)</sup> .....  
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.

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 visés dans le 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 au présent mandat.

PARAPHES

(1) Nom, prénom, date et lieu de naissance, domicile, profession, nationalité, date et lieu de mariage, régime matrimonial, indivision (citer les indivisaires), SCI, PACS...

(2) Il s'agit du titulaire de la carte professionnelle, avec indication de la personne habilitée à signer : - personne physique : préciser nom, prénom, registre du commerce et des sociétés (ville), n° identification SIREN; - personne morale : préciser la raison sociale, forme juridique, capital social, nom et prénom du responsable signataire, registre du commerce et des sociétés (ville), n° identification SIREN.

## 1 - MISSION – POUVOIRS

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 menues réparations et celles plus importantes mais URGENTES et en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- 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 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, panneaux...) et plus généralement mettre en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission confiée et l'insertion dans tout fichier Internet notamment ceux de la FNAIM : [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) ; .com, aux 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'état 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'assurance ;
- faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandant ; 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 du 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 tout 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 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 débours 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 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.

- Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux d'habitation issu de la loi n° 89-462 du 6 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 en 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 ici 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.

PARAPHES

(1) Indiquer l'origine du sinistre.

## 2 - RÉMUNERATION

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à<sup>(1)</sup>  
(plus T.V.A. dont le taux actuel est de 19.6%)  
sur<sup>(2)</sup>

HT

Soit

TTC

à la charge du mandant.

PRESTATIONS	Classique	Plus	Totale
Etablissement des quittances	X	X	X
Encaissement des loyers	X	X	X
Calcul et application des hausses de loyers	X	X	X
Compte rendu de gestion et règlement trimestriel	X		
Compte rendu de gestion et règlement mensuel		X	X
Lettre de relance et mise en demeure au locataire défaillant	X	X	X
Transmission du dossier du locataire défaillant à l'huissier	X	X	X
Règlement des charges de copropriété (1)		X	X
Ajustement des provisions sur charges au locataire		X	X
Information au propriétaire en cas de congés du locataire	X	X	X
Etablissement d'un état servant à la déclaration des revenus fonciers			X
Suivi sur Internet sécurisé de votre bien, compte en ligne			X
TRAVAUX : Etablissement de 3 devis pour validation au propriétaire		X	X
TRAVAUX : suivi et réception		X	X
TRAVAUX : Détermination du caractère locatif ou non		X	X

- Offre Classique : selon conditions jointes : 4.5% des sommes encaissées
- Offre Plus : selon conditions jointes : 5.5% des sommes encaissées
- Offre Totale : selon conditions jointes : 6.5% des sommes encaissées

Les honoraires résultant du présent contrat pourront être prélevés sur les fonds encaissés par le mandataire pour le compte du mandant.

## 3 - REDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les  
ce qu'il aura reçu et dépensé.

<sup>(4)</sup> et remettra un état détaillé de tout

Les comptes seront soldés, déduction faite des frais, honoraires et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat.

**Modalités de règlement :**

