

# MANDAT DE GERANCE 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 SOUSSIGNES, ci-après dénommés "le MANDANT" et "le MANDATAIRE".

## 1- LE MANDANT

NOM ..... NOM DE JEUNE FILLE .....

PRÉNOMS - dans l'ordre de l'état civil .....

SITUATION DE FAMILLE - célibataire - marié(e) - veuf(ve) - divorcé(e) - pacsé(e)

DATE & LIEU DE NAISSANCE : ..... NATIONALITÉ.....

PROFESSION : ..... TÉLÉPHONE .....

ADRESSE :

CONJOINT : préciser si celui-ci est également propriétaire (rayer la mention inutile) : OUI - NON

NOM : ..... NOM DE JEUNE FILLE S'il y a lieu .....

PRÉNOMS - dans l'ordre de l'état civil .....

DATE & LIEU DE NAISSANCE : ..... NATIONALITÉ .....

PROFESSION : .....

RÉGIME MATRIMONIAL : .....

INDIVISION (citer les indivisaires), .....

....., Nom du Gérant .....

DATE D'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE OU DES LOTS : .....

NOM DU NOTAIRE AYANT REÇU L'ACTE D'ACQUISITION : .....

POUR LES LOTS EN COPROPRIÉTÉ :

Numéro des lots

Nombre de millièmes

\* Propriétaire, \*usufruitier, \*nu-propriétaire, \*propriétaire indivis\* des biens et droits ci-après énoncés, désigné comme le **MANDANT** dans la suite des présentes.

## 2 - LE MANDATAIRE

Madame Aurélie SAVIANA, présidente de l'agence ALPHA CONSEIL IMMOBILIER sis à NANCY - 82 rue Saint Georges.

Téléphone : 03 83 32 06 06 – Télécopie : 03 83 35 54 00

Titulaire de la carte professionnelle "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" " gestion immobilière" n° CPI 5401 2018 000 024 345 délivrée par la CCI le 09/02/2018

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Agent immobilier - 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 (consultables en français sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr))

Numéro individuel d'identification à la TVA FR5634476258800020

\* Rayer la mention inutile

Carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce"

Garanti par GALIAN - 89 Rue de La Boétie - 75008 PARIS, pour un montant de 120 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : 54. Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 32 ouvert auprès de BPL 08432 001 108

Carte portant la mention "Gestion immobilière"

Garanti par GALIAN - 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 800 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : 54. Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX sous le numéro de police 120 137 405, contrat couvrant la zone géographique suivante : 54.

## 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), tant activement que passivement :

### DESIGNATION du bien :

Régime fiscal ..... (droit commun, Duflot, Sellier .....)

### Conventionnement et financement \* :

Le mandant déclare que les biens objet des présentes :

- ne font l'objet d'aucun conventionnement.
- font l'objet d'un conventionnement avec l'Etat. En conséquence, le mandant s'oblige à fournir au mandataire tous les documents en sa possession relatifs à ce conventionnement.
- n'ont pas été financés par un prêt à taux zéro (PTZ).
- ont été financés par un prêt à taux zéro (PTZ) et répondent aux conditions de la location attachées à ce financement, le mandant faisant son affaire personnelle de l'information du prêteur de la mise en location.

**3.11. Surface habitable du bien :** ..... **m<sup>2</sup>** à compléter par le mandant

Lorsque le bien est loué sous le régime juridique de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le mandant :

communiquera, sous son entière et seule responsabilité, au mandataire la surface habitable du logement telle que définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

A ce titre, il est rappelé au mandant que la mention de la surface habitable est obligatoire dans les baux soumis à la loi précitée du 6 juillet 1989. Le mandant reconnaît par ailleurs avoir été informé des risques encourus si la surface indiquée par lui ne correspondait pas à la surface définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

autorise dès à présent le mandataire à faire procéder au mesurage, aux frais du mandant.

## **USAGE : HABITATION ET PROFESSIONNEL ET COMMERCIAL**

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, dispositif fiscal, concernant le(s) bien(s) géré(s) (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources, ....). En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...), 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. 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, 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 (à compléter) .....  
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 L128-2 du code des assurances.

Si les biens ci-dessus sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent en annexe au présent mandat (lettre jointe)

## 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 :

### 1 – 1 Gestion des loyers :

- 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 des sommes dues au titre des impositions et taxes, les récupérer éventuellement auprès des locataires ;
- procéder à la révision des loyers.

### 1 – 2 Changement de locataire :

- 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, à tout professionnel de son choix 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, pancartes, affichage de l'annonce en vitrine, envoi de mailings, insertions dans un fichier télématique national ou international notamment sur les sites sélectionnés par Alpha Conseil Immobilier, diffusion au moyen mis à la disposition par le réseau ou le groupement auquel le mandataire appartient, aux frais du mandataire
- 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 ;
- 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 est 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 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.

### 1 - 3 Engagements de non-discrimination :

Il est ici rappelé que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leur origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques,

génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, 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.

#### **1 - 4 Mise en vente du bien géré :**

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 15 jours de la mise en vente.

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 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 par lettre recommandée, 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 même 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 précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyen et non de résultat.

#### **1 - 5 Autres dispositions :**

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 -469 du 6 juillet 1989 modifiée)

Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à :

- 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.

#### **1 - 6 Gestion des travaux :**

- faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas 50 % du loyer mensuel (le loyer mensuel est celui en vigueur au jour des travaux) et celles plus importantes mais URGENTES, en avisant rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires,
- pour les autres travaux, hors travaux de construction, de reconstruction et ceux de l'articles 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,

## **2 - PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES**

selon la tarification en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, affichée au Cabinet du mandataire :

- Donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers ; 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 ou engagements, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré
- Le représenter auprès des associations des locataires
- Si le local est soumis à la TVA, rédiger et remplir la demande mensuelle ou trimestrielle de la déclaration à fournir au

Trésor Public.

- Assurer la gestion et le suivi administratif des sinistres, assister aux expertises éventuelles et en percevoir toutes indemnités versées par les Compagnies d'assurance.
- Constitution par le mandataire du dossier de contentieux locataire (dossiers huissier, avocat, conciliateur, Juge de Proximité, injonction de payer devant le T.G.I. de Nancy)
- Représenter le mandant devant la Commission de Conciliation
- Faire établir, aux frais du mandant, tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l'information du locataire.
- Fournir l'état des risques naturels, miniers et technologiques à chaque location.
- Clôture des comptes, préparation et remise du dossier suite à la résiliation du mandat.

## 2 – 1 Procédure de recouvrement :

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 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 créance, le mandataire devra détenir un mandat spécial.**

En outre, tous les frais et débours, générés par un incident de paiement ou plus généralement dans le cadre de l'exécution du présent contrat, 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.

## 3 – REMUNERATION

### 3.1 Honoraires de gestion courante :

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à 6.5 % H.T. (six et demi hors taxes) (Plus TVA dont le taux actuel est de 20.00%) étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale, à la charge du mandant et sur l'ensemble des sommes exigibles ou appelées. Ce tarif sera majoré en cas d'indivision de 35.00 € HT par propriétaire indivis, trimestriellement.

### 3.2 Honoraires complémentaires :

**En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit :**

- \* à des honoraires pour tous actes à chaque mise en place de locataire, à chaque renouvellement de bail et à tout avenant au bail d'origine et ceux figurant au paragraphe prestations supplémentaires, à la charge du mandant,
- \* 6.00 € H.T. par immeuble et par trimestre valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (photocopie envoi...)

#### 3.2.1 En cas de location ou de relocation :

- pour les baux soumis aux dispositions de la loi 89-469 du 6 juillet 1989

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible. 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 :

Honoraires TTC au taux actuel de la TVA de 20 % étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale, à la charge du locataire :

- honoraires de visite, de constitution du dossier de location et de rédaction du bail : 8.00 €/m2
- honoraires de réalisation de l'état des lieux : 3.00 €/m2

Honoraires TTC au taux actuel de la TVA de 20 % étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale, à la charge du bailleur :

- honoraires d'entremise et de négociation : 11 % HT sur le loyer mensuel
- honoraires de visite, de constitution du dossier de location et de rédaction du bail : 8.00 €/m2
- honoraires de réalisation de l'état des lieux : 3.00 €/m2

Avec un minimum de perception d'un mois de loyer hors charges.

- pour les autres baux – renouvellement ou avenants :

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 soit un montant HT de 20 % maximum du loyer annuel, au taux actuel de la TVA de 20 % étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale. Cette rémunération sera :

- à la charge du bailleur 100 %
- à la charge du locataire 100 %

dont la charge incombera au mandant sur la base d'un montant du loyer mensuel hors charges et hors taxes éventuellement selon la législation en vigueur et les usages.

### **3.2.2 En cas de constitution par le mandataire de dossier contentieux ou sinistre :**

-frais de dossier contentieux locataires (dossier huissier, avocat, Tribunal d'Instance....)

-frais de gestion de sinistre d'assurance

A la charge du mandant.

### **3.2.3 Pour la rémunération des autres prestations :**

Les différentes prestations proposées par le mandataire font l'objet d'une tarification affichée au Cabinet.

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

## **4 - 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, un rapport de gérance faisant état de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

Ce rapport sera adressé au mandant tous les trimestres civils.

Si le mandant souhaite un acompte, ce dernier sera versé tous les .....

L'acompte représentera 80 % des sommes encaissées sur la période concernée.

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

**Modalités de règlement :** par chèque bancaire OU par virement (~~raier la mention inutile~~) – produire un R.I.B.

## **5 – DUREE**

Le présent mandat est donné pour une durée de 30 ans à compter du jour de la signature des présentes.

L'une ou l'autre des parties pourra résilier le présent mandat au terme de chaque année à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date anniversaire que représente la date de signature des présentes.

Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

Si le mandant demande la résiliation anticipée du présent mandat, le mandataire aura droit à une indemnité forfaitaire fixée à 457.35 € H.T.

Cette indemnité forfaitaire sera également applicable en cas de résiliation pour vente avant la fin du terme du mandat.

En tout état de cause, le présent mandat prendra irrémédiablement fin à l'issue d'un délai de trente ans à compter de la signature des présentes.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2003 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.

## **6 - 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 six 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'évènement.

S'il use de cette faculté, le mandant devra faire connaître sa décision au nouveau mandataire ou au mandataire substitué par lettre recommandée avec avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec avis de réception

### **7- GARANTIE FINANCIERE - RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE - COMPTE BANCAIRE**

Le mandataire étant sociétaire de la Caisse de Garantie des Agents Immobiliers CGAIM - 89 rue de la Boétie à PARIS 75008 sous le numéro de sociétaire 16 012 E, le mandant bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans ses locaux ainsi qu'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 ouvert au nom du mandataire et seront garantis pour leur montant, à la Banque Populaire de Lorraine.

Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte lui resteront acquis, les honoraires tenant expressément compte de cette disposition

### **8 - INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatisé et destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir les informations incluses dans le présent mandat sur fichier informatique, transmettre des informations à des partenaires commerciaux. 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, ou à la FNAIM, aux coordonnées suivantes : FNAIM-Département Qualité 129 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris. 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. 121-34 du code de la consommation.

En cas de différend dans l'exécution du présent mandat, le mandant a la possibilité de saisir le Département Qualité de la FNAIM à l'adresse ci-dessus ou la chambre syndicale FNAIM départementale sise à : NANCY, 26 rue Saint Georges.

mots nuls.....  
lignes nulles .....

A NANCY, le .....  
Fait et signé au cabinet du mandataire  
en deux originaux

LE MANDANT  
(signature et mention)"Bon pour mandat"

LE MANDATAIRE  
"Mandat accepté"