

CONTRAT DE MANDAT DE GESTION IMMOBILIERE

PERSONNE MORALE

(loi 70.09 du 2.1.1970, art 6 et 7 - Décret 72.678 du 20.7.72, art 64, 66 et 67)

ENTRE :

NOM :

Type de société :

Siège social :

Représenté par

Nom :

Prénom :

Née le :

Nationalité :

Profession :

Domicile réel :

Coordonnées téléphoniques :

Date d'acquisition de l'immeuble ou des lots :

Nom et adresse du notaire ayant reçu l'acquisition :

Pour les lots en copropriété :

N° du lot : Représentant (tantièmes) :

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

D'UNE PART

ET :

CHRISTIAN GINDRE SA

titulaire de la carte professionnelle n° 83242 délivré par la PREFECTURE DU RHONE

adhérent de la Société de Caution Mutuelle de la Confédération Nationale des Administrateurs de biens (SOCAMAB)

18 rue Beaurepaire à PARIS, sous le numéro : 69.1259

désigné comme le MANDATAIRE dans la suite des présentes.

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Le mandant donne pouvoir au mandataire de gérer, tant activement que passivement, les biens et droits immobiliers lui appartenant et **autorise le mandataire à passer et signer tous actes, être domicilié et substituer tout autre prestataire de services pour effectuer toute opération relevant de sa mission (agence immobilière, etc)**

Pour les biens situés :

Descriptif du bien :

→ Pouvoir du mandataire

Le mandataire aura pouvoir de :

1. Louer en totalité ou en partie lesdits biens immobiliers, pour le temps et aux prix, charges, clauses et conditions que le mandataire définira et notamment :
 - conclure et renouveler tous baux, les résilier avec ou sans indemnité
 - accepter toutes cessions ou sous-locations ou s'y opposer
 - faire ou faire faire si nécessaire tous les états des lieux
 - donner ou accepter tous congés
 - faire faire toutes réparations, arrêter tous devis et marchés à ce sujet : La régie a pouvoir pour faire intervenir toute société dont le montant de la prestation ne dépasse pas 150 € HT. Au-delà, un devis devra être présenté au propriétaire pour acceptation.
 - faire faire tous diagnostics rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires
 - rédiger et signer tous actes
2. Recevoir tous loyers, ou indemnités d'occupation échus ou à échoir, percevoir taxes, prestations, dépôts de garantie, avances sur travaux ou autres, et plus généralement tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens ci-dessus désignés.
De même, toucher le montant de toutes restitutions et indemnités
Enfin, conserver les dépôts de garantie et en rester dépositaire vis-à-vis des locataires. Le cas échéant, le mandataire conservera à son profit tous les produits liés au placement de ces fonds.
3. Payer toutes sommes que le mandant pourrait devoir, notamment toutes les impositions, former toutes demandes en dégrèvement, présenter tous mémoires et pétitions.
Régler ou faire régler tous mémoires, y compris ceux transmis par le maître d'oeuvre, solder leur montant
Régler avec les propriétaires voisins toutes questions de mitoyenneté et de voisinage.
Débattre, clore et arrêter tous comptes, notamment en fin de location, en fixer les reliquats actifs ou passifs, les recevoir ou payer.
Faire ou faire faire toutes déclarations de déménagement, de vacance, fiscales le cas échéant ou autres s'il y a lieu.
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).
4. Exiger des locataires les réparations à leur charge ou leur coût.
En cas de décès de locataires ou concierges, faire nommer tous administrateurs, signer toutes réquisitions et obtenir toutes levées de scellés, régler tous comptes et en donner décharge.
5. Embaucher et licencier le personnel de l'immeuble, en fixer et payer le salaire ou toutes indemnités, faire toutes déclarations et régler toutes charges sociales.
Faire tous traités et toutes conventions avec tous les fournisseurs, prestataires de services et entrepreneurs
Faire assurer l'immeuble contre l'incendie, et tous autres risques, notamment signer et résilier toutes polices, payer toutes primes et cotisations, faire toutes déclarations de sinistres, régler amiablement toutes indemnités qui pourront être dues ou nommer tous experts à cette fin, recevoir toutes indemnités.
6. A défaut de paiement et en cas de contestation quelconque, comme aussi en cas de faillite, règlement judiciaire ou liquidation des biens des débiteurs :
 - exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, citer, assigner et défendre devant toutes juridictions compétentes au besoin par voie d'avocat agissant pour le compte et aux frais du mandant
 - faire exécuter tous jugements, ordonnances et arrêts par tous les moyens et voies de droit, ou se désister de toute procédure sur instruction du mandant
7. Donner et retirer quittances et décharges de toutes les sommes reçues ou payées

8. Aux effets ci-dessus, conclure et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire

L'arrêté des comptes :

Le mandataire arrêtera ses comptes le 31 décembre de chaque année.

Il rendra compte au mandant de :

- sa gestion financière au plus tard fin février
- sa gestion administratives aussi souvent qu'il sera nécessaire pour la bonne exécution de sa mission, suivant les usages de la profession.

Le mandant dispense la mandataire de l'envoi, par pli recommandé, de la lettre prévue par l'article 67 du décret n° 72-678 du 2 juillet 1972, pour le versement ou remises afférents à des locations nouvelles dont le mandataire rendra compte dans le cadre général de la réédition de ses comptes.

→ **Fonctionnement de notre service Location**

Nous passons des annonces sur INTERNET avec nos confrères de la CNAB (.CNAB.NET) ou directement sur notre site (christian-gindre.fr), dans des gratuits (le 69 et/ou PARU VENDU). Nous envoyons également des mailings aux sociétés ou administrations situées dans le secteur dont le personnel pourrait être intéressé par nos offres de location.

Lorsque nous avons reçu un dossier de candidature que nous jugeons satisfaisant, nous transmettons les renseignements soit oralement soit par écrit au propriétaire pour qu'il puisse nous donner son accord.

Nous tenons à vous préciser que nous exigeons habituellement des revenus nets correspondants à 4 fois le montant du loyer, si les revenus n'atteignent pas ce seuil, nous demandons une caution solidaire (personne qui se porte garant du règlement des loyers en cas de défection du locataire).

→ **Acomptes**

Les acomptes seront versés **trimestriellement** entre le 15 et le 20 du trimestre civil qui suit à hauteur de 80 % du montant du loyer net.

Le dernier trimestre sera versé avec l'arrêté de compte annuel fin février.

Ils peuvent être virés directement sur un compte bancaire ou postal.

→ **Rémunération**

Le mandataire percevra la rémunération convenue d'un commun accord et arrêtée à :
....% H.T. sur les sommes encaissées.

La T.V.A. est due en supplément de la rémunération convenue.

- fixée d'un commun accord pour les autres prestations de service :

* Honoraires de recherche de locataire : si cette recherche est effectuée par l'intermédiaire de l'administrateur de biens : calculée selon le barème ci-dessous :

10 % sur le montant annuel des loyers

(conformément à la loi 50 % à la charge du propriétaire 50 % à la charge du locataire)

* Honoraires de rédaction d'actes juridiques nécessaires à la mise en location d'un bien immobilier :

240.00 € T.T.C (valor 01/2008)

(conformément à la loi 50 % à la charge du propriétaire 50 % à la charge du locataire)

* Honoraires pour la rédaction de ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques) : 25.00 € HT

N.B. : pour les appartements neufs, la première recherche de locataire est gratuite

3/ Remarques

Ne sont pas compris dans les honoraires habituels :

- * les honoraires pour déclaration fiscale : coût 100.48 € TTC (valeur 01/2008)
- * les frais administratifs : coût 14.35 € TTC (valeur 01/2008)

Cette rémunération ne fait pas obstacle à la perception de tous intérêts de compte (y compris le dépôt de garantie). En outre, le mandataire est expressément autorisé à percevoir des commissions de courtage au titre des contrats d'assurance souscrits par le propriétaire ou pour son compte. Ces commissions sont généralement calculées au taux de 20 % des primes hors taxes et hors cotisation catastrophes naturelles.

Le mandataire est également expressément autorisé par le mandant pour demander paiement aux locataires des frais et honoraires de négociation, de rédaction d'actes, baux, avenants ; engagements de location...et d'états des lieux (sauf interdiction réglementation). La part de ses frais et honoraires mise par la loi à la charge du propriétaire sera supportée par ce dernier qui l'accepte.

Par ailleurs, le mandataire pourra percevoir des honoraires en sus en cas de :

- les honoraires en cas de travaux pour dépôt du dossier auprès des services de l'ANAH : 10 % HT sur le montant de la subvention
- constitution d'un dossier contentieux : 122 € HT (imputés sur le locataire)
- suivi de travaux : de 1.8% HT à 3.8 % HT selon la présence d'un maître d'œuvre (Pour les travaux supérieurs à 2000.00 € HT)
- représentation du mandant en assemblée générale ...facturation à l'heure passée (vacation 67.19 € HT)

→ Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour satisfaire aux dispositions de l'article 7 de la loi 70.09 du 2 janvier 1970 pour une durée qui prendra fin à la date de la première reddition de comptes ci-dessus précisée et sera reconductible par tacite reconduction pour une année. Il pourra être résilié, par lettre recommandée avec accusé de réception chaque année à la date anniversaire, sous respect d'un préavis de trois mois. La tacite reconduction ne pourra excéder 15 années.

En cas de résiliation du présent contrat, **de manière anticipée** (hors date d'anniversaire et en cours de bail), une somme correspondant à 5 % du montant des loyers quittancés annuellement sera prélevée pour préparation et remise du dossier **sauf en cas de vente ou de reprise personnelle pour habitation**.

→ Régime Fiscal

- 1°) Location Meublée (soumis au BIC)
- 2°) Location vide :
 - Régime normal
 - Régime normal mais micro foncier
 - Régime spécifique :
 - * Périssol : abattement 6%
 - * Besson ancien : abattement 40%
 - * Besson neuf abattement 6%
 - * Besson neuf/ancien : abattement 60 %
 - (Locations aux personnes a faibles revenus)
 - * De Robien abattement 6%
 - * De Robien ZRR abattement 40%
 - Autres à préciser : ...**Scellier Social**.....
 - * date de mise en application (1^{ère} location) :
 - * date de fin d'application :

→ Déclaration revenus fonciers :

- * LA REGIE GINDRE se charge d'établir ma déclaration
- * LA REGIE GINDRE ne se charge pas d'établir ma déclaration

→ Assurance « Loyers Impayés »

Le présent contrat est accepté avec :

- * Souscription de l'assurance « Loyers impayés »
- * Souscription de l'assurance « Loyers impayés » et « Vacances locative »
- * Non souscription de l'assurance « Loyers impayés »

➔ Assurance « Propriétaire Non Occupant »

* Souscription assurance « Propriétaire Non Occupant » /_/

* Non souscription assurance « Propriétaire Non Occupant » /_/

➔ Etat des Risques Naturels et Technologiques

Conformément à la loi, obligatoire depuis le 1^{er} juin 2006

* Réalisation de ERNT par la Régie GINDRE /_/

(valeur au 01.01.08 : 25.00 € HT)

* Réalisation de ERNT par une autre société /_/

(selon devis joint de la société MULTI CONTROLE : 50 € TTC)

Fait en double exemplaire à **LYON**,

LE MANDANT

Faire précéder la signature de la mention
"lu et approuvé Bon pour pouvoir"

LE MANDATAIRE

Faire précéder la signature de la mention :
"lu et approuvé Bon pour acceptation de pouvoir"