

Numéro d'inscription au registre
des mandats :

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Entre

Monsieur :

Prénoms :

Né le :

à :

Profession :

Tél/Fax/Mail :

Adresse :

Madame :

Prénoms

Née (nom de Jeune Fille)

Date et lieu :

Profession :

Tél/Fax/Mail :

Adresse :

Ci après

le "Mandant"

Et

L'Immobilière de la Réunion, société à responsabilité limitée au capital de 400 010,98 euros
Dont le siège social est situé 47 rue Léo Lagrange, MOUFIA, 97490 SAINTE-CLOTILDE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS sous le
numéro B 324 457 738

Titulaire de la carte "Gestion immobilière & Transactions immobilières" n° 58 délivrée par la
Préfecture de la Réunion.

Disposant d'une garantie financière de la BRED (18 quai de laRapée-75604 PARIS Cedex 12) pour
un montant de 382 000 euros pour les sommes et valeurs encaissées au titre de son activité de
gestion immobilière,

Ainsi que d'une garantie financière de ALLO ASSURANCES (12, avenue Simonet – BP 90070 –
26903 VALENCE Cedex 9) au titre de son activité de transaction immobilière,

Représentée par sa Gérante, Madame Dominique AURES, dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci après

le "Mandataire"

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – IMMEUBLES OBJETS DU PRESENT MANDAT

Par les présentes, le Mandant confère au Mandataire qui l'accepte mandat d'administrer aux conditions inscrites dans le présent contrat les immeubles suivants dont le Mandant est propriétaire :

Résidence

Adresse

Type :	Surface :		Lot	
Parking(s) :	Avec	<input type="checkbox"/>	Sans	<input type="checkbox"/>
Nombre :	1	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>
	Aérien	<input type="checkbox"/>	Sous-sol	<input type="checkbox"/>

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent mandat est consenti ou accepté pour une période de six années à compter du lendemain de la réception du bien, si c'est le Mandataire qui l'effectue, ou le lendemain de la remise des clés par le mandant, si ce dernier réceptionne lui-même le bien.

Le mandat est renouvelable une fois par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le mandat pourra également être résilié par les parties à tout moment sous réserve du respect d'une période de préavis de six mois.

ARTICLE 3 – PRESTATIONS

3.1 - Gestion courante

Le Mandataire s'engage à :

- ✓ **gérer** les biens sus-désignés au mieux des intérêts du Mandant,
- ✓ **rechercher des locataires** après avoir informé le Mandant de la vacance du logement, et pour ce faire, proposer, présenter, visiter et faire visiter les locaux à toute personne qu'il jugera utile et faire toute publicité qu'il jugera utile, ces frais restant à la charge exclusive du Mandataire.
- ✓ **louer** et relouer les biens gérés aux prix, charges, durée et conditions du présent mandat et ce dans le respect des dispositions relatives aux plafonds de ressources et de loyers, spécifiées dans le Décret d'application en cours de la Loi de défiscalisation Outre-Mer dite « Loi Girardin ».
- ✓ A cet effet, signer tous contrats de bail ou autre document de quelque nature qu'il soit, les renouveler, les résilier, procéder à la révision des loyers, donner et accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous états des lieux ou procès-verbaux nécessaires à la bonne exécution du présent mandat.
- ✓ **signer tout accord ou transaction** dans le cadre de l'exécution ou de la résiliation des contrats de bail signés dans le cadre de l'exécution du présent mandat.

A cet effet, le Mandant autorise expressément le Mandataire à recevoir et déposer, sans limitation, toutes sommes ou valeurs se rapportant à la gestion objet du présent mandat, d'en donner ou retirer quittance ou décharge et à donner mainlevée de toute saisie et opposition.

En particulier, le mandant autorise expressément le Mandataire à déduire des loyers lui revenant le montant des charges de copropriété dues pour le bien objet du mandat de gestion.

Le Mandataire s'engage également à :

- ✓ **faire exécuter tous travaux et réparations** nécessaires ou urgentes pour maintenir le bien en parfait état d'entretien ou à titre de mesure conservatoire, à la charge du propriétaire. Le règlement desdits travaux reste à la charge du Mandant.
- ✓ **représenter le Mandant** devant toutes les administrations publiques ou privées, sous réserve des dispositions de l'article 828 du Nouveau Code de Procédure Civile, déposer et signer toutes pièces, engagements, et contrats auprès des services compétents, solliciter la délivrance de tous certificats, contrats ou autre pièce de quelque nature qu'elle soit, le tout relativement au bien géré.
- ✓ En cas de locations nouvelles, le Mandant dispense le Mandataire de l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 67 du Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972. Cette dispense n'est accordée au Mandataire qu'à condition que le détail des versements ou remises se rapportant à ces locations nouvelles soit donné au Mandant dans le compte rendu de gestion.

3.2 – prestations complémentaires

Le Mandataire s'engage également à :

- ✓ **faire exécuter tous travaux importants** après accord écrit du Mandant, sauf cas d'urgence, le règlement des factures correspondantes restant à la charge exclusive du Mandant;
- ✓ **intervenir auprès des compagnies d'assurance** en cas de sinistre;
- ✓ donner sur demande du Mandant tous éléments nécessaires à la **déclaration annuelle de ses revenus fonciers**;
- ✓ à défaut de paiement, **exercer toutes poursuites judiciaires**, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant les tribunaux ou commissions administratives compétents, concilier ou requérir des jugements, les faire signifier et exécuter.

3.3 – prestations complémentaires pour le règlement des charges de copropriété

Le Bien objet des présentes est inclus dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété induisant le paiement de charges courantes de copropriété (hors gros travaux, charges exceptionnelles ou appels de fonds spéciaux).

Il est expressément convenu et accepté entre les parties que le Mandataire est autorisé par le Mandant à procéder au règlement entre les mains du Syndic de l'intégralité des charges courantes de copropriété (récupérables sur le locataire et non récupérables imputables au propriétaire) par prélèvement sur le montant du loyer Toutes Charges Comprises.

ARTICLE 4 – GARANTIES LIÉES A LA LOCATION

Le loyer mensuel hors charges du bien ci-avant désigné est fixé à la somme de (en toutes lettres) :

€uros

Le Mandant autorise expressément le Mandataire à fixer librement le montant des provisions pour charges mensuelles.

Le Mandant autorise expressément le Mandataire à fixer librement le montant des provisions pour charges mensuelles.

Le Mandataire garantit au Mandant le versement mensuel de 89 % du loyer fixé à la somme sus-indiquée suivant les garanties ci après :

Carence de locataire :

Première location	100% du loyer brut hors charges et hors taxes Durée : 9 mois
Franchise	aucune
Plafond	6 000 Euros par sinistre

Vacance de locataire :

Nombre de sinistres	<u>GARANTIE ILLIMITEE</u>
Absence entre 2 locations	100% du loyer brut hors charges et hors taxes Durée : 6 mois par sinistre
Franchise	1 mois hors charges et hors taxes
Plafond	6900 Euros par sinistre

Impayés, Contentieux, Détériorations :

Durée d'indemnisation des loyers	Illimitée (plafond 65 000 Euros)
Loyer Garanti	100% du loyer et des charges.
Frais de contentieux, de recouvrement et d'expulsion	Illimité sans franchise
Franchise	Aucune en impayé
Détériorations Immobilières	8 000 Euros par sinistre
Franchise	2 mois de loyers équivalent au dépôt de garantie

Le loyer sera payé à date fixe, de préférence en fin de mois, étant entendu que le prorata du premier paiement, fonction de la date de mise à disposition, sera payé en fin de mois si les délais le permettent, faute de quoi, son montant serait rajouté au premier mois plein payé à date fixe.

Il est expressément convenu et accepté entre les parties que le Mandataire ne garantit au Mandant que le versement de la part du loyer sus indiquée et en aucun cas les sommes de toutes natures qu'elles soient qui seraient à la charge du Mandant outre celles expressément prévues au présent Mandat.

ARTICLE 5 - REMUNERATION DU MANDATAIRE

1) Le Mandataire percevra des honoraires de gestion dont le taux est fixé à 11 % TTC du montant du loyer mensuel hors charges tel que fixé à l'article 4 des présentes.

Ces honoraires seront à la charge exclusive du Mandant lesquels seront prélevés par le Mandataire sur chaque loyer mensuel.

2) En outre, les parties conviennent que le Mandataire percevra également à la signature de tout contrat de bail, des honoraires de location et de rédaction de bail qui sont fixés à 2 mois de loyer mensuel HT et hors charges figurant dans le contrat de bail, lesquels honoraires seront soumis à la TVA au taux applicable pendant toute la durée du présent mandat et de son éventuelle reconduction.

Le règlement de ces honoraires incombera pour moitié au locataire et pour moitié au Mandant qui s'engage à procéder audit règlement dès réception des factures émises mensuellement à ce titre par le Mandataire.

ARTICLE 6 - REDDITION DES COMPTES

Un compte-rendu de gestion devra être délivré au Mandant tous les trimestres ainsi qu'un relevé détaillé des opérations de gestion.

Les comptes seront soldés tous les ans, déduction faite sur les sommes encaissées des frais et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat, lesquels restent à la charge du Mandant.

ARTICLE 7 - SUBSTITUTION

Dans tous les cas de substitution, le Mandataire sera tenu d'en aviser le Mandant trois mois au moins avant la date d'entrée en vigueur de la substitution. Le Mandant aura alors la faculté de résilier le présent Mandant dans les trente jours suivant l'envoi de cette information.

ARTICLE 8 – INTEGRALITE DE L'ACCORD DES PARTIES

Le présent mandat représente l'intégralité de l'accord entre les parties eu égard à son objet. Il annule et remplace tous engagements verbaux ou écrits qui lui sont antérieurs.

Il ne pourra être modifié que par un acte écrit signé des deux parties.

ARTICLE 9 – NOTIFICATIONS

Toute notification, communication ou mise en demeure devra pour être valable avoir été délivrée au domicile ou au siège social du destinataire.

ARTICLE 10 - JURIDICTION COMPETENTE

Tout litige lié à la conclusion, à l'exécution, à l'interprétation ou à l'expiration du présent mandat sera soit de la compétence exclusive des juridictions dans le ressort desquelles sera situé le bien géré soit de la compétence des juridictions de LA REUNION.

Fait à Saint Denis

Le

En deux exemplaires originaux dont chacune des parties reconnaît avoir reçu le sien

LE(S) MANDANT(S)

(Bon pour mandat)

LE MANDATAIRE

(IMMOBILIERE DE LA REUNION)

(Bon pour acceptation de mandat)

Numéro d'inscription au
registre des mandats :

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Entre

Monsieur :

Prénoms :

Né le :

à :

Profession :

Tél/Fax/Mail :

Adresse :

Madame :

Prénoms :

Née (nom de Jeune Fille)

Date et lieu :

Profession :

Tél/Fax/Mail :

Adresse :

Ci après

le "Mandant"

Et

L'Immobilière de la Réunion, société à responsabilité limitée au capital de 400 010,98 euros
Dont le siège social est situé 47 rue Léo Lagrange, MOUFIA, 97490 SAINTE-CLOTILDE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS sous le
numéro B 324 457 738

Titulaire de la carte "Gestion immobilière & Transactions immobilières" n° 58 délivrée par la
Préfecture de la Réunion.

Disposant d'une garantie financière de la BRED (18 quai de laRapée-75604 PARIS Cedex 12)
pour un montant de 382 000 euros pour les sommes et valeurs encaissées au titre de son
activité de gestion immobilière,

Ainsi que d'une garantie financière de ALLO ASSURANCES (12, avenue Simonet – BP
90070 – 26903 VALENCE Cedex 9) au titre de son activité de transaction immobilière,

Représentée par sa Gérante, Madame Dominique AURES, dûment habilitée aux fins des
présentes,

Ci après

le "Mandataire"

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – IMMEUBLES OBJETS DU PRESENT MANDAT

Par les présentes, le Mandant confère au Mandataire qui l'accepte mandat d'administrer aux conditions inscrites dans le présent contrat les immeubles suivants dont le Mandant est propriétaire :

Résidence

Adresse

Type :	Surface :	Lot	
Parking(s) :	Avec <input type="checkbox"/>	Sans <input type="checkbox"/>	
Nombre :	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	
	Aérien <input type="checkbox"/>	Sous-sol <input type="checkbox"/>	

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent mandat est consenti ou accepté pour une période de six années à compter du lendemain de la réception du bien, si c'est le Mandataire qui l'effectue, ou le lendemain de la remise des clés par le mandant, si ce dernier réceptionne lui-même le bien.

Le mandat est renouvelable une fois par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le mandat pourra également être résilié par les parties à tout moment sous réserve du respect d'une période de préavis de six mois.

ARTICLE 3 – PRESTATIONS

3.1 - Gestion courante

Le Mandataire s'engage à :

- ✓ **gérer** les biens sus-désignés au mieux des intérêts du Mandant,
- ✓ **rechercher des locataires** après avoir informé le Mandant de la vacance du logement, et pour ce faire, proposer, présenter, visiter et faire visiter les locaux à toute personne qu'il jugera utile et faire toute publicité qu'il jugera utile, ces frais restant à la charge exclusive du Mandataire.
- ✓ **louer** et relouer les biens gérés aux prix, charges, durée et conditions du Mandataire et ce en loyer libre dans le cadre de la Loi de défiscalisation Outre-Mer dite « Loi Girardin ».
- ✓ A cet effet, signer tous contrats de bail ou autre document de quelque nature qu'il soit, les renouveler, les résilier, procéder à la révision des loyers, donner et accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous états des lieux ou procès-verbaux nécessaires à la bonne exécution du présent mandat.
- ✓ **signer tout accord ou transaction** dans le cadre de l'exécution ou de la résiliation des contrats de bail signés dans le cadre de l'exécution du présent mandat.

A cet effet, le Mandant autorise expressément le Mandataire à recevoir et déposer, sans limitation, toutes sommes ou valeurs se rapportant à la gestion objet du présent mandat, d'en donner ou retirer quittance ou décharge et à donner mainlevée de toute saisie et opposition.

En particulier, le mandant autorise expressément le Mandataire à déduire des loyers lui revenant le montant des charges de copropriété dues pour le bien objet du mandat de gestion.

Le Mandataire s'engage également à :

- ✓ **faire exécuter tous travaux et réparations** nécessaires ou urgentes pour maintenir le bien en parfait état d'entretien ou à titre de mesure conservatoire, à la charge du propriétaire. Le règlement desdits travaux reste à la charge du Mandant.
- ✓ **représenter le Mandant** devant toute les administrations publiques ou privées, sous réserve des dispositions de l'article 828 du Nouveau Code de Procédure Civile, déposer et signer toutes pièces, engagements, et contrats auprès des services compétents, solliciter la délivrance de tous certificats, contrats ou autre pièce de quelque nature qu'elle soit, le tout relativement au bien géré.
- ✓ En cas de locations nouvelles, le Mandant dispense le Mandataire de l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 67 du Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972. Cette dispense n'est accordée au Mandataire qu'à condition que le détail des versements ou remises se rapportant à ces locations nouvelles soit donné au Mandant dans le compte rendu de gestion.

3.2 – prestations complémentaires

Le Mandataire s'engage également à :

- ✓ **faire exécuter tous travaux importants** après accord écrit du Mandant, sauf cas d'urgence, le règlement des factures correspondantes restant à la charge exclusive du Mandant;
- ✓ **intervenir auprès des compagnies d'assurance** en cas de sinistre;
- ✓ donner sur demande du Mandant tous éléments nécessaires à la **déclaration annuelle de ses revenus fonciers**;
- ✓ à défaut de paiement, **exercer toutes poursuites judiciaires**, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant les tribunaux ou commissions administratives compétents, concilier ou requérir des jugements, les faire signifier et exécuter.

3.3 – prestations complémentaires pour le règlement des charges de copropriété

Le Bien objet des présentes est inclus dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété induisant le paiement de charges courantes de copropriété (hors gros travaux, charges exceptionnelles ou appels de fonds spéciaux).

Il est expressément convenu et accepté entre les parties que le Mandataire est autorisé par le Mandant à procéder au règlement entre les mains du Syndic de l'intégralité des charges courantes de copropriété (récupérables sur le locataire et non récupérables imputables au propriétaire) par prélèvement sur le montant du loyer Toutes Charges Comprises.

ARTICLE 4 – GARANTIES LIEES A LA LOCATION

Le loyer mensuel hors charges du bien ci-avant désigné est fixé à la somme de (en toutes lettres) :

€uros

Le Mandant autorise expressément le Mandataire à fixer librement le montant des provisions pour charges mensuelles.

Le Mandataire garantit au Mandant le versement mensuel de 89 % du loyer fixé à la somme sus-indiquée suivant les garanties ci après :

Carence de locataire :

Première location	100% du loyer brut hors charges et hors taxes Durée : 9 mois
Franchise	aucune
Plafond	6 000 Euros par sinistre

Vacance de locataire :

Nombre de sinistres	<u>GARANTIE ILLIMITEE</u>
Absence entre 2 locations	100% du loyer brut hors charges et hors taxes Durée : 6 mois par sinistre
Franchise	1 mois hors charges et hors taxes
Plafond	6900 Euros par sinistre

Impayés, Contentieux, Détériorations :

Durée d'indemnisation des loyers	Illimitée (plafond 65 000 Euros)
Loyer Garanti	100% du loyer et des charges.
Frais de contentieux, de recouvrement et d'expulsion	Illimité sans franchise
Franchise	Aucune en impayé
Détériorations Immobilières	8 000 Euros par sinistre
Franchise	2 mois de loyers équivalent au dépôt de garantie

Le loyer sera payé à date fixe, de préférence en fin de mois, étant entendu que le prorata du premier paiement, fonction de la date de mise à disposition, sera payé en fin de mois si les délais le permettent, faute de quoi, son montant serait rajouté au premier mois plein payé à date fixe.

Il est expressément convenu et accepté entre les parties que le Mandataire ne garantit au Mandant que le versement de la part du loyer sus indiquée et en aucun cas les sommes de toutes natures qu'elles soient qui seraient à la charge du Mandant outre celles expressément prévues au présent Mandat.

ARTICLE 5 - REMUNERATION DU MANDATAIRE

1) Le Mandataire percevra des honoraires de gestion dont le taux est fixé à 11 % TTC du montant du loyer mensuel hors charges tel que fixé à l'article 4 des présentes.

Ces honoraires seront à la charge exclusive du Mandant lesquels seront prélevés par le Mandataire sur chaque loyer mensuel.

2) En outre, les parties conviennent que le Mandataire percevra également à la signature de tout contrat de bail, des honoraires de location et de rédaction de bail qui sont fixés à 2 mois de loyer mensuel HT et hors charges figurant dans le contrat de bail, lesquels honoraires seront soumis à la TVA au taux applicable pendant toute la durée du présent mandat et de son éventuelle reconduction. Le règlement de ces honoraires incombera pour moitié au locataire et pour moitié au Mandant qui s'engage à procéder audit règlement dès réception des factures émises mensuellement à ce titre par le Mandataire.

ARTICLE 6 - REDDITION DES COMPTES

Un compte-rendu de gestion devra être délivré au Mandant tous les trimestres ainsi qu'un relevé détaillé des opérations de gestion.

Les comptes seront soldés tous les ans, déduction faite sur les sommes encaissées des frais et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat, lesquels restent à la charge du Mandant.

ARTICLE 7 - SUBSTITUTION

Dans tous les cas de substitution, le Mandataire sera tenu d'en aviser le Mandant trois mois au moins avant la date d'entrée en vigueur de la substitution. Le Mandant aura alors la faculté de résilier le présent Mandant dans les trente jours suivant l'envoi de cette information.

ARTICLE 8 – INTEGRALITE DE L'ACCORD DES PARTIES

Le présent mandat représente l'intégralité de l'accord entre les parties eu égard à son objet. Il annule et remplace tous engagements verbaux ou écrits qui lui sont antérieurs.

Il ne pourra être modifié que par un acte écrit signé des deux parties.

ARTICLE 9 – NOTIFICATIONS

Toute notification, communication ou mise en demeure devra pour être valable avoir été délivrée au domicile ou au siège social du destinataire.

ARTICLE 10 - JURIDICTION COMPETENTE

Tout litige lié à la conclusion, à l'exécution, à l'interprétation ou à l'expiration du présent mandat sera soit de la compétence exclusive des juridictions dans le ressort desquelles sera situé le bien géré soit de la compétence des juridictions de LA REUNION.

Fait à Saint Denis

Le

En deux exemplaires originaux dont chacune des parties reconnaît avoir reçu le sien

LE(S) MANDANT(S)

(Bon pour mandat)

LE MANDATAIRE

(IMMOBILIERE DE LA REUNION)

(Bon pour acceptation de mandat)