

# MANDAT DE GERANCE

Résidence.....à .....

Dossier de Mr et Mme.....

Résumé des garanties (cocher les options choisies, compléter et signer l'annexe 1 en 2 exemplaires) :

- Option 1 : Garantie universelle du risque locatif : loyers impayés, détériorations, protection juridique
- Option 2 : Option 1 + garantie vacance locative (entre 2 locations)
- aucune

Remarque : si vous ne souhaitez pas souscrire à la garantie vacance locative il est nécessaire d'indiquer la mention manuscrite « je ne souhaite pas souscrire à la garantie vacance locative » avant d'apposer votre signature.

Cadre fiscal choisi :

- Robien recentré       Borloo neuf       loi « scellier »       PLS (joindre convention)
- Régime général       location meublée       autre (à préciser)       loi « scellier intermédiaire »

Attention :    plafond loyers                    oui                     non      
                  Plafond ressources                    oui                     non   

Nota : Mandat de gérance à établir en 2 exemplaires, l'un des exemplaires vous sera retourné après enregistrement et signature par nos services.

Ne pas oublier de :

- Parapher toutes les pages,
- Apposer la signature à la page n° 5 après avoir indiqué la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour mandat »
- Compléter et signer l'annexe 1



# MANDAT DE GERANCE N°

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

M.....

Demeurant : .....

.....

et  
dénommé ci-après « **LE MANDANT** » d'une part,



représentée par Stephen LEBLOND, administrateur de biens, dont le siège social est situé  
115 Ave Georges Clémenceau BP 24 - 34501 BEZIERS

- Ayant satisfait aux obligations de la Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et à son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 par :
1. La possession de la Carte Professionnelle de Gestion Immobilière n°2006/34/716 délivrée par la Préfecture de l'Hérault portant sur l'activité suivante : « gestion immobilière ».
  2. Son adhésion à la caisse de garantie financière FNAIM sis à 89, rue de la Boétie 75008 PARIS laquelle, garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par la Loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application,

dénommé ci-après "**LE MANDATAIRE**" d'autre part

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le MANDANT confère par les présentes à l'AGENCE CL CONSEILS mandat d'administrer le bien suivant :

Résidence : ; ..... sise à : .....

.....

**Bâtiment :**                      **Etage :**                      **Porte**                      **Usage**      habitation

**Lot n° :**                      (                      /10000°)  
**Parking S/sol n° :**                      (                      /10000°) **Garage n° :**                      (                      /1000°) **Parking ext. n° :**                      (                      /1000°)  
**Cellier n° :**                      (                      /1000°) **Cave n° :**                      (                      /1000°) **Grenier n° :**                      (                      /1000°)

\* à compléter avec éléments fournis par notaire

**Type de financement** (PLS, PLI...) :

**Régime fiscal :**     Robien recentré                       Borloo populaire                       général                       meublé

Loi « scellier »                       PLS                       Loi « scellier intermédiaire »

**Lover plafonné**                       oui     non                      **Ressources locataires, plafonnées**                       oui     non



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 à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc...). En outre, 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 objets du 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.

Si Option PLS :

Le logement faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 351-2 du CCH, la gestion du bien devra tenir compte des dispositions particulières relatives à cette convention. Charge au mandant de transmettre copie de la convention au mandataire.

## **MISSION ET 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 de gestion courante 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, aux frais du mandataire ;
- Rédiger tous 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 ;
- A 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 Autonome sur les Revenus Locatifs (CARL) ;
- 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.



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 ou pris en charge par l'assurance des loyers s'il a souscrit à une garantie couvrant la protection judiciaire

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.

## **DURÉE**

Le présent mandat est donné pour une durée de 3 ans à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année. 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 avis de réception trois mois avant la date anniversaire que représente la date de signature des présentes.

En cas de non respect des délais de résiliation sus indiqué, le mandant versera au mandataire une indemnité équivalente à 6 mois d'honoraires de gestion.

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

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.

## **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 ou de délégation de gestion 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'événement. 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.

## **REDDITION**

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les ans en un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, le mandant ayant la possibilité de consulter son compte de gestion accessible via l'espace client du site <http://www.clconseils.fr/>. Le mandataire communiquera au mandant les codes d'accès confidentiels.

Le mandant s'obligeant à lui rembourser tous frais et avances pour l'exécution du présent mandat. A l'appui de cette Reddition des comptes, le mandataire adressera au mandant le solde des sommes détenues pour son compte.

Sur demande écrite, le mandant a la possibilité de recevoir un état détaillé mensuel, trimestriel ou semestriel, dans ce cas les frais de traitement seront à sa charge et prélevés sur les encaissements. Leur montant est fixé comme suit :

- Relevé mensuel ..... 2,00 € Eu/mois
- Relevé trimestriel ..... 1,50 € /trimestre
- Relevé semestre ..... 1,00 €/ semestre

## **REMUNERATION**

- Le mandataire aura droit pour son administration à une rémunération fixée à **7,5 % HT soit 8.97 % TTC** sur tous les encaissements, dépôt de garantie exclus, TVA au taux en vigueur à la signature des présentes de 19,60%
- Le mandataire aura droit à des honoraires de location et de rédaction de bail lors de la mise en place d'un locataire, selon le barème indiqué au cabinet, soit 12,00 % TTC du Loyer annuel + charges

Ces honoraires seront payables selon la législation en vigueur et les usages, moitié par le preneur et moitié par LE MANDANT, mais ne seront jamais pris deux fois durant la même année civile.

- Le mandant remettra à chaque changement de locataire et ce une semaine avant la date d'entrée dans les lieux, un état des risques naturels et technologiques en cours de validité et conformément à l'article L125-5 du code de l'environnement, à défaut, le mandataire se réserve le droit de l'établir ou le faire établir par un cabinet habilité, son coût restant à la charge du mandant.
- Plus généralement, le mandataire fera établir, aux frais du mandant, tous les diagnostics obligatoires par un cabinet de son choix et dûment habilité conformément à la réglementation en vigueur.
- Le mandant pourra donner pouvoir au mandataire pour le représenter aux assemblées de copropriété. Le mandataire recevra une indemnité suivant barème en vigueur indiqué au cabinet (envoyé au mandant sur simple demande)
- Lors de la réception du logement, si le mandant ne peut ou ne souhaite pas être présent, il pourra mandater à cet effet le mandataire, des honoraires d'assistance à la livraison du bien, selon barème en vigueur (envoyé sur simple demande), seront facturés au mandant. Celui-ci se réserve la possibilité de dépêcher un homme de l'art habilité à cet effet, le coût au réel étant à la charge du mandant ainsi que le coût des frais de déplacement.
- Chaque année, le mandataire met à la disposition du mandant une synthèse d'aide à la déclaration de revenus fonciers.
- Des honoraires de 3% HT du montant des factures TTC pour la réalisation de travaux d'un montant supérieur à 1500 Eu HT que le mandant confierait au mandataire.



Le mandant souscrit, **bulletin d'adhésion et conditions annexés au présent mandat**, aux garanties suivantes (cocher les options choisies) :

- Option 1 : Garantie loyers impayés, détériorations, protection juridique , taux calculé sur la base du loyer + charges
- Option 2 : Option 1 + Garantie vacance locative, taux calculé sur la base du loyer + charges
- Option 3 : pas de garantie, ni loyers impayés, ni vacance locative

Cette rémunération est à la charge entière du mandant et sera prélevée sur chaque relevé de compte, sur les quittancements effectués auprès du locataire, caution exclue.

Nota : les taux des cotisations aux assurances sont soumises aux variations (à la hausse ou à la baisse) imposées par les compagnies d'assurances et peuvent être modifiées à tout moment

### **GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE**

Le mandataire étant sociétaire de la caisse de garantie financière FNAIM sis à 89, rue de la Boétie 75008 PARIS laquelle, le mandant bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans les locaux ainsi que d'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 – ou postal – ouvert au nom du mandataire et seront garantis pour leur montant.

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

### **INFORMATIQUE ET LIBERTE**

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le locataire dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire : les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

### **DISPENSE ET ÉLECTION DE DOMICILE**

Le mandant dispense le mandataire de l'envoi de la lettre recommandée prévue par l'article 67 du décret 72-678 du 20 juillet 1972 pour les locations nouvelles, dont le mandataire rendra compte dans le cadre général de la reddition de ses comptes.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives.

**Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat**

**Fait en deux exemplaires originaux dont l'un est remis au mandant qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le mandataire par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code Civil.**

**Fait à**

**le**

**LE MANDATAIRE**

*Lu et approuvé*  
**POUVOIR ACCEPTE**

**Le MANDANT**

*Lu et approuvé*  
**BON POUR MANDAT**

