

MANDAT DE GESTION IMMOBILIERE

Inscription au Registre des Mandats n° _____

Articles 1984 et suivants du Code Civil

Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970

Articles 64, 65, 66 et 67 du décret du 20 juillet 1972 modifié (décret n° 95-818 du 29 juin 1995).

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[NOM Prénom] et [Profession].

[Adresse]

Né savoir : [Ville], le [date].

De [nationalité].

Propriétaire du bien ci-dessous désigné

Ci-après dénommé « LE MANDANT »

D'une part,

ET :

La **société AD VALOREM**, S.A.S au capital de 70.000 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 405 244 492, dont le siège social est à PARIS 8^{ème} - 12, avenue Franklin Roosevelt, représentée par Monsieur Stéphane IMOWICZ, Président Directeur Général ou Monsieur Jacques KOZYK, Directeur Général.

Le mandataire 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 la possession de la carte professionnelle délivrée par la Préfecture de Police de Paris n° G4384, portant sur les activités de gestion, et par son adhésion à la société de caution mutuelle dénommée ; Caisse de Garantie de la FNAIM dont le siège social est à Paris, 89, rue de la Boétie, laquelle caisse garantit, les activités de gestion immobilière à hauteur de 2.460.000 euros, et par la souscription d'une police couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile auprès de la société A.G.F.

Ci-après dénommée « LE MANDATAIRE ».

D'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le bien ci-après dont il déclare être le propriétaire.

DESIGNATION DU BIEN

Un ensemble immobilier : **[Adresse]**

[N° lot RCP] :

[Descriptif du bien]

[Tantièmes]

Le mandant s'oblige à faire connaître, par écrit, au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer en fonction du financement du bien géré.

ENGAGEMENT DU MANDATAIRE

Le mandataire s'engage à poursuivre l'exécution du présent mandat avec toute la diligence nécessaire à informer fidèlement le mandant de toutes dépenses, de toutes sommes reçues ou réglées et lui verser la totalité des loyers, charges et taxes récupérés mensuellement ou trimestriellement en fonction de la périodicité du quittance.

Le mandataire s'engage à mettre tous moyens en œuvre dans sa mission de conservation et protection des intérêts du Mandant, après éventuels accords de ce dernier, sans pour autant être astreint à l'obligation de résultat.

ENGAGEMENT DU MANDANT

Le mandant s'engage à transmettre toute information et tout document nécessaire à la prise en charge de son dossier personnel et patrimonial selon la liste préalablement transmise par le mandataire.

Le mandant s'engage par ailleurs et ce pendant toute la durée du présent mandat à informer le mandataire de toute modification ou toute novation dans sa situation personnelle et patrimoniale. A cet effet, il joindra toute pièce se révélant nécessaire à l'acte de gestion.

MISSIONS DU MANDATAIRE

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir tous actes d'administration, notamment suivant les conditions générales éventuellement modifiées par les conditions particulières :

I - CONDITIONS GENERALES (sous réserve des conditions particulières)

1) GESTION

1a) Gérer le bien désigné ci-dessus, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous constats d'états des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers.

1b) Encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation, provisions ainsi que toutes sommes ou valeurs relativement au bien géré, en délivrer quittances et décharges, donner mainlevée de toute saisie ou opposition.

1c) Tout dépôt de garantie peut être :

- Soumis à honoraires s'il est reversé au propriétaire.
- Exonéré s'il est gardé par le mandataire.

1d) Le dépôt de garantie conservé par le Mandataire, sera reversé soit au locataire en cas de congé sous réserves dépenses imputables, soit au propriétaire investisseur en cas de vente, en cas d'extinction de mandat.

1e) Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment les charges, acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires, faire toutes réclamations en dégrèvement.

1f) Faire exécuter toutes réparations de faible coût et celles plus importantes mais urgentes en avisant rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires.

1g) Représenter le mandant devant toutes administrations publiques ou privées, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.

1h) Passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement faire tout ce que le mandataire jugera convenable aux intérêts du mandant.

1i) Faire exécuter tous travaux importants après accords du mandant, sauf urgence; en régler les factures.

1j) Intervenir auprès des Compagnies d'assurances en cas de sinistre.

1k) Dans la mesure où la convocation aux assemblées générales de copropriétaires est adressée au mandataire, ce dernier s'engage à aviser son mandant. De convention expresse entre les parties, le mandataire ne représentera pas le mandant à ladite assemblée. Toutefois, le mandataire s'engage à assister le mandant pour toutes décisions à prendre au cours de ces assemblées.

1l) Représenter le mandant auprès de toute administration ou toute organisation pour ce qui concerne à la gestion du bien comme les commissions départementales de conciliation ou les associations de locataires.

1m) Remettre les éléments au mandant pour lui permettre de rédiger sa déclaration annuelle de revenus fonciers.

1n) En cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire 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 choix des poursuites judiciaires et les moyens de recouvrement des loyers impayés seront soumis à l'accord préalable du mandant.

2) REDDITION DES COMPTES

Le rapport de gestion mensuel ou trimestriel du mandataire sera adressé au plus tard le 5^{ème} jour du mois suivant la clôture des comptes.

Il comprendra :

2a) Recettes

Un état de recettes faisant apparaître les sommes appelées, réglées et dues par chaque locataire durant la période.

2b) Dépenses

Un état des dépenses faisant apparaître l'ensemble des dépenses payées par le mandataire pour le compte du mandant, classées par nature, en distinguant notamment les charges récupérables et les charges non récupérables.

2c) Compte récapitulatif

Un compte récapitulatif général des recettes et des dépenses ainsi que les honoraires de gestion du mandataire faisant ressortir le solde créditeur ou débiteur de la période.

Un versement du solde créditeur sera effectué totalement ou partiellement selon la conservation éventuelle, après accord du mandant, d'une avance de trésorerie.

Tout solde débiteur devra être couvert sans délai.

II - CONDITIONS PARTICULIERES (venant modifier les conditions générales).

1. Rechercher des locataires, louer le bien, le relouer, aux prix charges et conditions que le mandataire jugera à propos (moyennant des honoraires complémentaires égaux à 15,00 % HT du montant annuel du loyer partagé par moitié entre propriétaire et locataire pour les baux d'habitation assujettis à la Loi du 6 juillet 1989). Pour les autres cas, se référer au barème annexé.
2. Rédiger les baux, avenants et actes de cautionnement moyennant un coût forfaitaire de 125,00 € HT par acte.

3. Déclaration fiscale 2044 – déclaration des revenus fonciers – un coût forfaitaire de 60,00 € HT par immeuble géré.
4. Déclaration de TVA, un coût forfaitaire de 15,00 € HT par envoi.
5. Tout devis sera soumis au propriétaire, sauf validation par ce dernier, d'une enveloppe d'intervention.
6. Dans le cas où des travaux de rénovation (réfection d'appartements, pilotage de chantier nécessitant la coordination de plusieurs entreprises, etc.) s'avèreraient nécessaires, le mandataire propose d'assurer la « surveillance des travaux » dont le montant serait supérieur à 2 000,00 € :
 - a. Sélection d'entreprise
 - b. Proposition des devis au Mandant
 - c. Surveillance du bon déroulement du chantier pendant toute sa durée (respect du calendrier et respect des prestations commandées).

Le montant des honoraires complémentaires pour cette prestation s'élève à 3,00 % HT du montant TTC des travaux commandés.

7. Représenter le mandant auprès de toute administration ou toute organisation pour ce qui a trait à la gestion du bien comme les commissions départementales de conciliation ou les associations de locataires, moyennant un honoraire complémentaire forfaitaire de 60,00 € HT de l'heure, frais de déplacement non inclus.
8. En cas de difficultés, nécessitant de coordonner les mandataires judiciaires (lors d'assignation, sommations, citations devant les tribunaux et toutes Commissions Administratives) toute ouverture de dossier complémentaire (exception de la délivrance du commandement) fera l'objet d'un paiement d'honoraires forfaitaires d'un montant de 150 euros HT.

HONORAIRES

Le mandataire aura droit, pour son administration, à une rémunération calculée au taux de :

6,00 % H.T. (T.V.A. au taux en vigueur en sus) sur le montant de toutes sommes versées au mandataire ou au mandant au titre du présent mandat de gestion hors conditions particulières facturée en sus. Cette rémunération est à la charge du mandant.

Elle sera prélevée sur chaque relevé de compte, tenant lieu de facturation.

Modalité de règlement : chèque ou virement bancaire.

DUREE DU MANDAT

Ce mandat est donné pour une durée d'une année à compter de la date de la signature du mandat. Il se renouvellera ensuite d'année en année par tacite reconduction, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant l'expiration de chaque année. Il se terminera, en tout état de cause, par la perte de son objet ou à l'expiration d'un délai de 30 ans à compter de la signature des présentes sauf résiliation anticipée comme indiqué ci avant. En cas de résiliation en cours d'année, le mandataire, aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'un trimestre. Par dérogation expresse à l'article 2003 du Code Civil, le décès du mandant n'emportera pas résiliation de plein droit du présent mandat qui se poursuivra avec les ayants droits du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, sous réserve bien entendu de la faculté de résiliation dans les conditions fixées ci-dessus.

Fait en trois exemplaires originaux, dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le mandataire.

Fait à Paris, le ____/____/____.

« *Lu et approuvé - Bon pour mandat* »
Signature du Mandant

« *Lu et approuvé - Mandat accepté* »
Signature du Mandataire