

MANDAT DE GESTION IMMOBILIERE

(Article 1984 et suivant du code civil, loi n°70-9 du 02 janvier 1970 et décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972)

Entre les SOUSSIGNES, ci après les dénommés

N° au registre
des mandats

LE MANDANT

Nom :
Prénom :
Situation familiale
Date et lieu de naissance
Profession
Adresse
Tél
Mail
Nationalité

LE MANDATAIRE

AIVS HERAULT
17 Rue du carré du roi
34000 Montpellier
Tél. 04 99 61 09 18
Fax. 04 67 91 24 78
www.aivs-herault.fr
sgendre@aivsherault.org
Association loi 1901 Siret 499 390 318 00016
Caisse de garantie CEGC
n°02 087 GES101
Montant garantie : 200 000 €
Carte professionnelle n° 2007/34/2061
délivrée par la préfecture de Montpellier le
18/04/2012

**LE MANDAT EST
OBLIGATOIRE**
Article 64 du décret
n°72-678 du 20 juillet
1972

LE(S) MANDANT(S) ET LE MANDATAIRE ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le mandant charge le mandataire d'administrer les biens désignés ci-après dont il est **Propriétaire, usufruitier, nu-propriétaire, propriétaire indivis des biens et droits immobiliers ci-après énoncés** : (rayer les mentions inutiles) et le mandataire accepte cette mission.

Nom et adresse du notaire ayant reçu transfert de propriété :

DESIGNATION ET SITUATION DES BIENS A ADMINISTRER

Nature :

Type des lots :

étage :

Bâtiment :

Lot de copropriété n° :

cave n° de lot :

parking n° de lot :

garage n° de lot :

Superficie :

Date d'acquisition de l'immeuble :

Statut fiscal de l'investissement :

Adresse :

Destination des locaux : à usage exclusif d'habitation

Consistance, équipements, annexe:

Référence Cadastre :

Loyers hors charges :

Nombre de clés remises :

Paraphes :

USAGE

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...).

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidations judiciaires, et que les biens, objets du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Si les biens ci-dessus désignés sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent en annexe au présent mandat.

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

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.

ETENDUE DES 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 :

➤ ATTRIBUTION DU LOGEMENT :

- 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 locataires et de mener à bonne fin la conclusion de la location des biens sus désignés ;(cf. annexe sur la commission d'attribution).

- 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.

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.

➤ ENGAGEMENT DE NON-DISCRIMINATION :

Il est ici rappelé que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leurs 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, une 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.

➤ GESTION DES LOYERS :

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont le mandataire 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 la régularisation des charges locatives chaque année (le mandant s'oblige à transmettre chaque année au mandataire tous les éléments nécessaires à cette régularisation) ;

- 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.

➤ GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas 120.00 € et celles plus importantes mais URGENTES, en avisant rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;

- pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;

- en régler les factures dans la limite des fonds disponibles.

L'AIVS Hérault se réserve la possibilité de résilier le mandat si le logement est considéré comme ne répondant pas aux normes de décence et de sécurité et si le mandat ne prend pas de mesures en conséquence.

➤ **PROCEDURES DE RECOUVREMENT :**

En cas de difficulté ou à défaut de paiement du locataire, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes saisies, 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 créances, le mandataire devra détenir un mandat spécial.

Tous frais et débours générés par un incident de paiement ou plus généralement générés dans le cadre de l'exécution du présent mandat seront supportés par le mandant.

➤ **ASSURANCES :**

- à la demande du mandant, 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, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurance.

➤ **AUTRES DISPOSITIONS :**

Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à :

- établir ou faire établir aux frais du mandant tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l'information du locataire et notamment celui relatif aux risques naturels et technologiques, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;
- embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail ;
- 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 TVA, et le cas échéant, les éléments servant à la détermination de la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) ;
- représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de toutes attestations, documents administratifs ou autres, le tout relativement au bien géré ;

➤ **MISE EN VENTE DU BIEN GERE :**

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 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, ou dans le cadre d'un pacte de préférence.

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.

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 quinze jours de la mise en vente.

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

LOCATIONS NOUVELLES

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 la condition suivante : le détail des versements ou remises se rapportant à ces locations nouvelles devra être donné au mandant dans le compte rendu de gestion dont il est parlé ci-après.

SUBSTITUTION ET 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.

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 demande d'avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

GARANTIE FINANCIERE

Le mandataire bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans ses 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 LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions qui lui sont confiées par le présent contrat. Ces informations sont accessibles à l'agence, et s'agissant des informations relatives au(x) bien(s) objet(s) du présent contrat, à des partenaires. 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 ce droit, le mandant peut s'adresser à l'agence, aux coordonnées mentionnée en première page.

DUREE

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de dix ans. 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 présentation de la lettre recommandée.

Toutefois, un retrait de la gestion dans les douze premiers mois entraînerait la perception par le mandataire d'une indemnité d'un montant forfaitaire de 100.00 euros par dossier locataire, pour le couvrir des frais engagés.

En cas de souscription à l'assurance « impayés de loyers impayés et dégradations immobilières » proposée, le bailleur n'aura la faculté de résilier le présent contrat qu'à la condition expresse que toutes sommes qui lui aura été versées par ladite compagnie d'assurance au titre de la garantie « impayés de loyers » aient été recouvrées auprès du locataire, hormis le cas où la créance aurait été déclarée irrécouvrable par l'huissier de justice compétent.

REDDITION DES COMPTES

Conformément à l'article 66 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 le compte rendu de la gestion devra être délivré au mandant dans les conditions ci après énoncées et au mois une fois l'an en un relevé détaillé des opérations de gérance.

- **Fréquence des comptes rendus de gestion** : tous les trimestres aux dates suivantes : 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.
- **Modalité de règlement** : par virement mensuel sous forme d'acompte le 5 du mois suivant.

Le mandant sera informé :

- de chaque entrée et sortie de locataire.
- des impayés de plus de deux mois.
- des grosses réparations et réparation réalisées dans l'urgence qu'il est tenu de faire dans les locaux dont il a donné mandat de gestion.

GARANTIE DE LOYERS IMPAYES DEGRADATIONS IMMOBILIERE FRAIS CONTENTIEUX

Le mandant déclare vouloir bénéficier des garanties :

Loyers impayés et dégradations immobilières ainsi qu'avoir pris connaissance des conditions générales et particulières jointes au présent mandat. Le mandant prend note que cette garantie est apportée par un contrat d'assurance et que la prime d'assurance correspond à un pourcentage du montant du loyer et des charges et qu'elle sera débitée sur ses comptes trimestriellement par le mandataire.

VISALE (Gratuite)

Dégradation Immobilière - frais de contentieux- protection juridique ainsi qu'avoir pris connaissance des conditions générales et particulières jointes au présent mandat. Le mandant prend note que cette garantie est apportée par un contrat d'assurance et que la prime d'assurance correspond à un pourcentage du montant du loyer et des charges et qu'elle sera débitée sur ses comptes trimestriellement par le mandataire.

Le mandat déclare ne pas vouloir bénéficier des garanties

Il est précisé que le mandataire n'est pas l'assureur mais le souscripteur du contrat d'assurance auquel le mandant adhère. Le mandataire est donc l'intermédiaire et le gestionnaire du contrat d'assurance et ne peut en aucun cas être débiteur de la garantie due pas le seul assureur.

Paraphes :

RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

Les honoraires se rapportant à la gestion courante s'élèvent à 5 % des loyers Charges Comprises, effets ou valeurs encaissés pour le compte du mandant.

Un récapitulatif des différents honoraires perçus dans le cadre de sa gestion, par le mandataire, est joint aux présentes. (Annexe n°1 rémunération du mandataire)

Les honoraires du présent mandat seront prélevés sur les fonds encaissés par le mandataire pour le compte du mandant.

CLAUSES PARTICULIERES

Le logement confié à l'AIVS Hérault doit être conforme aux normes de décences tel que définies en application du Décret N°2002-120 du 30 janvier 2002 ci après annexé.

La signature du présent contrat vaut acceptation du barème d'honoraires ainsi que de l'annexe joint au mandat, dont le mandant reconnaît en avoir reçu un exemplaire après signature.

Fait à _____, le _____

En _____ exemplaires, dont un remis dès à présent au mandant qui le reconnaît.

RAYES NULSmotslignes
--

« **LE MANDANT** »
(lu et approuvé, bon pour mandat)

« **LE MANDATAIRE** »
(lu et approuvé, mandat accepté)

Pièce jointes :

- Annexe 1 rémunération du mandataire
- Annexe 2 conditions générales FIDELIDADE