

## MANDAT DE GÉRANCE REFERENCE N°

### AVEC GARANTIE LOYERS IMPAYES

(Articles 1984 et suivants du Code civil, loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972)

*ENTRE LES SOUSSIGNÉS*, ci-après dénommés «LE MANDANT» et «LE MANDATAIRE»

#### LE MANDANT

Propriétaire Bailleur

#### LE MANDATAIRE

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT:

Le Mandant confère par les présentes au Mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) tant activement que passivement à La **Société HEMON-CAMUS**, SAS au capital de 1 100 000 € dont le siège social se situe à NANTES 6, rue de l'Hôtel de Ville BP 60402 44004 Nantes cedex 1, RCS B411 777 071, représentée par la Sarl X MAX LTD (62 avenue Camus 44000 Nantes, RCS 753 979 657, capital de 2 431 000 €) représentée par ses co-gérants : F.HEMON et L.SAMBRON, garantie GALIAN sous le numéro d'adhérent 21611Q, bénéficiant d'une garantie de 5 200 000 Euros, Titulaire de la carte professionnelle n° 2349 TG délivrée par la Préfecture de Loire-Atlantique, assuré(e) en responsabilité civile professionnelle par Allianz sous le n° de police 40.419.380

#### DÉSIGNATION

Adresse du bien

#### USAGE

Habitation, Professionnel ou Commercial

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 liquidation judiciaire, et que les biens, objets du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

#### 1 - MISSION – 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 :

##### 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 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.

##### 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 re-

mettre 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.



#### **GESTION DES TRAVAUX :**

- faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas 150,00 € et celles plus importantes mais URGENTES, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- s'adjointre le concours d'un maître d'œuvre ou d'un technicien, si le mandataire le juge nécessaire et après accord écrit du mandant ;
- en régler les factures dans la limite des fonds disponibles.

#### **CHANGEMENT DE LOCATAIRE :**

- 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 ;
- 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 notamment ceux de la FNAIM : [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) et [fnaim.com](http://fnaim.com), ;
- 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.

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.

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 par-

ties 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.



**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 sont notamment visés l'état relatif aux risques naturels et technologiques, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement et le dossier amiante parties privatives et/ou le dossier technique amiante, prévus aux articles R. 1334-29-4 du code de la santé publique ;
- 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) ;
- rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH après en avoir reçu mandat spécial par le mandant ;
- 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 ;
- en outre, 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.

**MISE EN VENTE DU BIEN GERE :**

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.

## 2 - RÉMUNERATION

Les honoraires ci-dessous indiqués seront automatiquement révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers (IRL) publié et dans les conditions prévues à l'article 3 du décret n° 2014-890 du 1<sup>er</sup> août 2014.

## 2-1 - HONORAIRES GESTION COURANTE

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à  
+ TVA au taux actuel

7,00 %  
1,40 %

Soit

TTC 8,40 %

à la charge du Mandant et calculée sur les valeurs des loyers et toutes recettes accessoires encaissés

**Garantie Loyers Impayés : 2,50 % TTC calculés sur les valeurs des loyers et toutes recettes accessoires encaissées**

**Soit un total de :**

**TTC 10,90 %**

## 2-2 - HONORAIRES DE LOCATION

Par application de la loi ALUR du 24 mars 2014 et suivant le décret n°2014-890 du 1<sup>er</sup> août 2014 :

Honoraires de location :

- Charge propriétaire : 10 € TTC/m<sup>2</sup>
- Charge locataire : 10 € TTC/m<sup>2</sup>

Honoraires rédaction état des lieux :

- Charge propriétaire : 3 € TTC/m<sup>2</sup>
- Charge locataire : 3 € TTC/m<sup>2</sup>

## 2-3 - HONORAIRES COMPLEMENTAIRES

Rédaction de l'aide à la déclaration des revenus fonciers : 42 € TTC

Suivi sinistres (incendie, dégât des eaux, dommage-ouvrage...) :

- Ouverture et suivi dossier : 84 € TTC
- Déplacement sur site, expertise : à la vacation

Suivi de travaux :

- Travaux inférieurs à 150 € TTC : offert
- Travaux compris entre 151 € TTC et 500 € TTC : 42 € TTC
- Travaux compris entre 501 € TTC et 1.000 € TTC : 84 € TTC
- Travaux supérieurs à 1.001 € TTC : 8.40 % TTC du montant des travaux

Réalisation des diagnostics obligatoires : 42 € TTC

Frais de contentieux loyers impayés hors GLI : à la vacation

Estimation de la valeur patrimoniale dans le cadre de la déclaration ISF ou d'une succession : à la vacation

Renouvellement de bail d'habitation : 180,00 € TTC

Renouvellement de bail professionnel ou commercial : sur devis

Vacation horaire prestations complémentaires : 84 euros TTC



### 3 - REDDITION DES COMPTES

Dans le respect des dispositions de l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire rendra compte en adressant par lettre simple, un rapport de gérance faisant état de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

Ce rapport sera adressé au mandant tous les mois.

Les comptes seront soldés, déduction faite des frais, honoraires et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat.

**Modalités de règlement : virement bancaire** (produire un R.I.B.)

### 4 - DURÉE

Le présent mandat est donné pour une durée de trois 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 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.

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.

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

### 6 - GARANTIE FINANCIÈRE - RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE - COMPTE BANCAIRE



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

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. 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 ci-dessus, ou à la FNAIM, aux coordonnées suivantes : FNAIM-Département Qualité 129 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris

«Lu et approuvé - Mandat accepté»