



MANDAT DE GÉRANCE N° _____

(Art. 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)



0262307895

mtecher@kheopsdeveloppement.com

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE MANDANT » et « LE MANDATAIRE »

1. - LE MANDANT⁽¹⁾

2. - LE MANDATAIRE

SOLEA, SARL au nom commercial KHEOPS DEVELOPPEMENT IMMOBILIER, au capital de 450 €, dont le siège social est situé - 64 lotissement Mombolo - 97470 SAINT-BENOIT, immatriculée sous le numéro de SIREN 513 188 573 au RCS de SAINT-DENIS, représentée par Monsieur Christian TECHER, en sa qualité de Gérant, dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 9741 2017 000 021 173, délivrée le 8 septembre 2017 par la chambre de commerce et d'industrie La Réunion située à 5 B rue de Paris - CS 31023 - 97404 Saint-Denis Cedex

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Agent immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

carte portant la mention "**Transactions sur immeubles et fonds de commerce**"

Garanti par COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - 16 rue Hoche-Tour Kupka B-92919 La Défense Cedex, pour un montant de 0 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : 0.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 0 ouvert auprès de 0

carte portant la mention "**Gestion immobilière**"

Garanti par COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - 16 rue Hoche-Tour Kupka B-92919 La Défense Cedex, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : neant.

carte portant la mention « **Syndic de copropriété** »

Garanti par COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - 16 rue Hoche-Tour Kupka B-92919 La Défense Cedex, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : neant.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA - 14 BOULEVARD OYON 72030 LE MANS CADEX 9 sous le numéro de police 127124693, contrat couvrant la zone géographique suivante : 0.

Numéro individuel d'identification à la TVA 2009 B 940

Acte établi par Monsieur TECHER ayant le statut gérant.

Pour le compte de l'établissement situé à :
64 lotissement Mombolo, 97470 Saint Benoit

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.

3. - DÉSIGNATION

voir annexes

4. - 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 liquidation judiciaires, et que les biens, objet 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, objet 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, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽²⁾ _____ 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.

5. - 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 :

LOCATION ET RELOCATION DU BIEN :

- 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 prévus soit en annexe au présent mandat, soit dans un mandat de location ;
- se substituer tout professionnel de son choix, 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.

En conséquence du présent mandat, le mandataire :

— diffusera l'annonce commerciale des biens objet du présent mandat au moyen de⁽³⁾ :

- ☒ toute publicité à sa convenance avec diffusion éventuelle de photos
- ☐ l'affichage dans la vitrine de ses locaux pendant une durée minimale de _____
- ☒ la pose d'un panneau sur les biens désignés, si la configuration des lieux le permet
- ☒ l'insertion dans des sites Internet spécialisés et notamment : www.fnaim.fr, www._____ (x2)
- ☐ la communication auprès du réseau _____ auquel le mandataire appartient et la publication de l'annonce au moyen des outils mis à la disposition par ledit réseau sur le site www._____
- ☒ la distribution d'un mailing de présentation à ses prospects
- ☐ autres :

(x1) Publications non électroniques.

(x2) Site agence, sites partenaires...

- 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⁽⁴⁾ ;
- dresser ou faire dresser tous constats d’état des lieux. A cet effet, le mandant autorise le mandataire à se substituer tout professionnel de son choix.

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 objet 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.

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, sur demande expresse du mandant et dans la limite du solde de son compte, les charges de copropriété, acquitter les sommes dues au titre des impositions et taxes, les récupérer éventuellement auprès des locataires ;
- procéder à la révision des loyers.

PROCÉDURES 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.

GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas _____ % du loyer mensuel ou _____ mois de loyer (le loyer mensuel est celui en vigueur au jour des travaux) et celles plus importantes mais URGENTES, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, hors travaux de construction, de reconstruction et ceux de l’article 606 du Code civil, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- s’adjoindre 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.

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, particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, patronyme, lieu de résidence, état de santé, perte d'autonomie, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, identité de genre, âge, opinions politiques, activités syndicales, capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une prétendue 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.

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 :

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.
- embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail ;
- sur demande expresse du mandant, le représenter 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.

Si le bien objet du mandat est à usage d'habitation principale ou mixte et est situé dans une zone d'encadrement des loyers, le mandant est informé que le mandataire est tenu de communiquer à l'observatoire local des loyers compétent les informations relatives au logement et au contrat de location (article 5 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

MISE EN VENTE DU BIEN GÉRÉ :

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.

6. - HONORAIRES DE GESTION COURANTE ET COMPLEMENTAIRES

Le mandataire informera le mandant de l'évolution éventuelle de ses honoraires. Ces nouveaux tarifs devront faire l'objet d'un avenant au présent mandat.

Le mandant a choisi la formule _____. Le mandataire aura droit à une rémunération à la charge du mandant fixée à ____ % HT, au taux actuel de la TVA de 8.5%, étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale (**voir annexe**).

Cette rémunération est calculée sur la base⁽⁵⁾ du loyer hors charges.

7. - 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⁽³⁾⁽⁸⁾ ☐ mois ☒ trimestre. Si le mandant souhaite un acompte, ce dernier sera versé tous les mois

L'acompte représentera 33 % des sommes encaissées sur la période trimestrielle

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

Modalités de règlement : chèque/ virement bancaire (produire un RIB)

8. – DURÉE

Le présent mandat est donné pour une durée ferme de⁽⁹⁾ 30 années à compter du jour de la signature des présentes au terme de laquelle il prendra automatiquement fin.

9. – RÉSILIATION

L'une ou l'autre des parties pourra mettre fin au présent mandat à chaque date anniversaire à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en respectant un préavis de trois mois. Le point de départ de ce préavis court à compter de la réception de la lettre recommandée.

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.

10. - GARANTIE FINANCIÈRE - RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE - COMPTE BANCAIRE

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.

11. – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DU MANDANT

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent mandat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Si l'objet de ce mandat porte sur la location d'un bien à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, l'adresse et certaines informations relatives au bien loué sont transmises à l'Anil afin d'observer les loyers de façon statistique sur le territoire de l'observatoire local des loyers de l'agglomération de la Réunion(*).

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent mandat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées à SOLEA. Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à mtecher@kheopsdeveloppement.com

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

12. MÉDIATION DE LA CONSOMMATION – RÈGLEMENT AMIABLE DES LITIGES

Pour tout litige afférent à l'exécution du présent mandat, le mandant, s'il est un « consommateur » au sens de l'article liminaire du code de la consommation, est informé qu'il peut saisir le médiateur de la consommation, par courrier postal à l'attention de l'ANM CONSO⁽¹⁰⁾.

Dans l'hypothèse où le mandant n'a pas la qualité de consommateur, il a la possibilité de saisir le Département Qualité de la FNAIM à l'adresse suivante : FNAIM-Département Qualité 129 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris ou la chambre syndicale FNAIM départementale sise à : 5A Immeuble Thales, 2ième étage, chemin Grand Canal, 97490 Sainte Clotilde.

NOTES

(1) Nom, prénom, date et lieu de naissance, domicile, profession, nationalité, date et lieu de mariage, régime matrimonial, indivision (citer les indivisaires), SCI, Pacs...

(2) Indiquer l'origine du sinistre.

(3) Cocher la case correspondante.

(4) Attention aux congés ouvrant un droit de préemption au locataire. **Un mandat exprès devra vous être donné par le mandant.**

(5) Indiquer impérativement l'assiette.

(6) **Le montant TTC imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond fixé par voie réglementaire.**

(7) **Uniquement pour les gestionnaires inscrits à l'Orias en qualité d'intermédiaires en opérations d'assurances.**

(8) Au moins une fois l'an.

(9) Au maximum trente ans.

(10) Si vous avez signé une convention individuelle de désignation avec l'ANM Conso comme médiateur de la consommation, veuillez indiquer l'adresse de son site Internet ainsi que son adresse postale dont les coordonnées sont insérées dans la convention. Si vous avez choisi un autre médiateur, veuillez renseigner ses coordonnées.

(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.

Fait au cabinet du mandataire en 2 exemplaires, dont l'un est remis au mandant qui le reconnaît et l'autre étant conservé par le mandataire.

A Saint Benoit, le _____

Mots nuls _____

Lignes nulles _____

Nombre d'annexes au présent mandat : _____

LE MANDANT
«Lu et approuvé - Bon pour mandat»

LE MANDATAIRE
«Lu et approuvé - Mandat accepté»

