MANDAT DE GÉRANCE N°

(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

LE MANDATAIRE

CHAIX IMMOBILIER 23, Rue de la République - 13400 AUBAGNE

Titulaire de la carte professionnelle « gestion immobilière » et Titulaire de la carte professionnelle « transactions sur immeubles et fonds de commerce » sous le n° A6 3917
délivrée par la Préfecture des BOUCHES DU RHONE,
garanti(e) par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, 89, rue La Boëtie, 75008 PARIS, sous le n° 26124,
pour un montant de 400 000 €.

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.

DÉSIGNATION

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 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.

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 :
- 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 telle que photos, panonceaux, insertions dans un fichier télématique national ou international notamment le 3615 FNAIM et le site Internet de la FNAIM, 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 ;
- à 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) ;
- rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH ;
- 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.

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 louer, relouer, donner congé aux fins d'offre ou de refus de renouvellement que dans les conditions suivantes :
Le mandataire devra, au préalable, aviser le mandant et obtenir l'accord exprès ce dernier pour relouer ou donner congé.
En outre, en cas de relocation ou d'offre de renouvellement, le mandataire devra convenir des conditions essentielles du nouveau contrat et particulièrement du montant du nouveau loyer proposé.

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.

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

2. RÉMUNERATION

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à **%** HT
(plus T.V.A. dont le taux actuel est de 19,60 %)

Soit **%** TTC
à la charge du mandant.

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit à :

Une rémunération forfaitaire d'un montant de € pour recherche de locataire, dresse de bail et état des lieux, soit une remise commerciale exceptionnelle de % sur notre barême d'honoraires (barême 8.33 % TTC du loyer hors charges annuel).

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie sera conservé par l'agence pendant toute la durée de la location et sera restitué conformément aux conditions du bail au départ du locataire.

Les honoraires résultant du présent contrat pourront être prélevés sur les fonds encaissés par le mandataire pour le compte du mandant.

3. - REDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les six mois et remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

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

Modalités de règlement :

4. - DURÉE

Le présent mandat est donné pour une durée d'un an 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.

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.

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

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

Le mandataire étant sociétaire de la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM - 89, rue La Boëtie, 75008 PARIS, le mandant 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.

7. - FICHIER INFORMATIQUE

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir toutes les informations dont il dispose le concernant sur fichier informatique, transmettre les informations à des partenaires commerciaux. Le mandant 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.

Fait et signé au cabinet du mandataire en originaux.

mots nuls
lignes nulles

A, le

LE MANDANT	LE MANDATAIRE
« Lu et approuvé - Bon pour mandat »	« Lu et approuvé - Mandat accepté »