

MANDAT D'ADMINISTRATION DE BIENS

Prévu par la loi 70-9 du 2 janvier 1970 et par le décret N° 72.678 du 20 juillet 1972

MANDAT N° 12 - ****

ENTRE LES SOUSSIGNES

, né le à , de nationalité ,
, né le à , de nationalité ,

Demeurant ensemble à

Mariés le à

Sous le régime de

Ayant conclu un pacte de civil de solidarité (PACS) en date du

Propriétaires indivis du bien ci-dessous désigné

Propriétaire (%) – Usufruitier (%) du bien ci-dessous désigné

La SCI

Propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après énoncés, désigné comme le mandant dans la suite des présentes,

ET

La Société « Lamirand & Associés », S.A.R.L. au capital de 140 000 Euros dont le siège social est à Paris 11^{ème} - 55, Boulevard Voltaire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 382 615 961 représentée par son Gérant, Monsieur François LAMIRAND, désignée comme le mandataire dans la suite des présentes, titulaire des cartes professionnelles G 3469 & T 6304 et disposant d'une garantie financière délivrée par la FNAIM de 2.400.000 €.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le mandant donne pouvoir au mandataire de gérer tant activement que passivement les biens et droits immobiliers lui appartenant et situés :

Lot N°

DESIGNATION DU BIEN :

ARTICLE I

La présente convention prendra effet à compter du pour une durée d'un an.

Elle est renouvelable par tacite reconduction d'année en année dans la limite d'une durée maximale de 30 ans, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée A.R., moyennant un préavis de 3 mois avant l'expiration de la durée initiale ou de chacune des reconductions annuelles.

Elle 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. Des frais de clôture de dossier d'un montant de quarante euros (40 €) T.T.C seront perçus pour la résiliation dudit mandat.

Les parties conviennent que la présente convention ne pourra être résiliée par anticipation que pour motif grave et légitime dûment justifié notamment l'inexécution par le mandataire de l'une des obligations lui incombant. Toute autre cause de résiliation anticipée entraînera l'application d'une pénalité égale à un mois de loyer en principal.

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.

ARTICLE II

La société « Lamirand & Associés » s'oblige à apporter tous ses soins à la bonne gestion des biens immobiliers qui lui sont confiés et à se conformer aux directives qu'il recevra du Propriétaire qui a seul qualité pour les établir et auquel il aura à rendre compte de sa mission.

Les personnes qui pourraient se prévaloir soit d'une instruction spéciale écrite, soit d'une délégation régulière émanant de sa part, sont les seules qualifiées pour engager ou représenter envers lui l'autorité du Propriétaire.

ARTICLE III

La Société « Lamirand & Associés » assumera, notamment, dans le cadre de sa mission les opérations suivantes, sans que leur énumération ait un caractère limitatif :

- **A- GESTION DES BIENS**

- a) *Gérance***

- réception et information des locataires,
- établissement et tenue des fichiers de location, constitution des dossiers, rédaction des baux,
- tenue des comptes locataires, révision et renouvellement des baux, recouvrement et comptabilité des loyers ainsi que des charges, annexes, et dépôts de garantie.
- installation des locataires, constats des lieux,
- réception et contrôle des réclamations et doléances des locataires,
- mutation des locataires, renouvellement, résiliation ou cession des baux,
- rapports avec les contributions directes à chaque départ de locataire,
- le mandataire ayant la charge de restituer le dépôt de garantie aux locataires en fin de location, ces dépôts resteront au crédit du compte du mandant ouvert dans les écritures du mandataire.

- b) *Contentieux***

- rappel des loyers échus, poursuites, expulsion saisies etc.
- établissement des constats de sinistres, commande et contrôle des travaux de réparation
- en cas de litige, l'administrateur consulera le Propriétaire avant d'engager toute procédure judiciaire.
- Tous les frais de contentieux seront à la charge de FNAIM VERSALIS
- Après accord du mandant, à défaut de paiement, et en cas de contestation, comme aussi en cas de faillite, règlement judiciaire ou liquidation des biens des débiteurs, exercer toutes poursuites contraintes et diligences nécessaires ; en conséquence citer, assigner tant en demande qu'en défense et comparaître devant les tribunaux compétents, obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution par tous les moyens et voies de droit, notamment par la saisie immobilière, et s'en désister, prendre part à toutes les assemblées et délibérations de créanciers, produire les titres du mandant, les affirmer sincères et véritables, admettre ou contester ceux des autres créanciers, signer tous concordats, produire à tous ordres ou distributions, obtenir tous bordereaux ou mandatements de collocation au profit du mandant, en toucher ou recevoir le montant de tout dépositaire, en donner quittance, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces en donner et retirer décharge.

- c) *Entretien des lieux loués***

- présentation de devis, surveillance des travaux de remise en état,
- comptabilité des travaux d'entretien

- d) *Gestion des charges locatives***

- procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété
- les charges locatives seront déterminées conformément à la législation et à la réglementation en vigueur; il en sera de même pour les réparations locatives.

- **B- RECHERCHE DE CLIENTELE**

Le propriétaire confie à la Société « Lamirand & Associés » dans le cadre de la présente convention l'exclusivité de la recherche de locataires par tous moyens appropriés avec la possibilité de procéder à une délégation de mandat.

ARTICLE IV

La Société « Lamirand & Associés » sera seule habilitée en droit et en fait à percevoir les loyers, charges et prestations auprès des locataires ;

ARTICLE V

La Société « Lamirand & Associés » devra tenir à tout moment à la disposition du Propriétaire tous les livres et documents permettant de suivre la gestion.

ARTICLE VI

La Société « Lamirand & Associés » adressera trimestriellement au Propriétaire un décompte détaillé de sa gérance, accompagné de la somme des loyers et provisions sur charges locatives ainsi que le cas échéant, des dépôts de garantie. Des acomptes mensuels interviendront chaque mois par virement bancaire.

Il en déduira toutefois les sommes nécessaires pour faire face aux dépenses d'exploitation, d'entretien et réparation incombant au Propriétaire, ainsi que le montant de sa rémunération.

Ce décompte et le règlement correspondant devront être établis au plus tard 15 jours après l'expiration du trimestre concerné. Si au cours d'un trimestre, le compte présentait un solde débiteur, le propriétaire s'engage à en régler le montant à réception du décompte envoyé par la Société « Lamirand & Associés ». Au-delà de ce délai, la somme due sera passible d'un intérêt égal au taux légal en vigueur.

ARTICLE VII

En rémunération des services énumérés ci-dessus et pour lui permettre de couvrir l'ensemble des dépenses en résultant, il sera alloué à la Société « Lamirand & Associés » les honoraires suivants à compter de la prise d'effet des présentes.

HONORAIRES DE GERANCE : 2,99 % HT du montant des encaissements prélevés sur chaque relevé de compte ET 1,70 % HT pour l'assurance loyers impayés FNAIM VERSALIS ci-jointe soit un total de 4,69 % HT ou 5,60 % TTC.

Ces honoraires s'entendent pour une administration générale normale du bien immobilier. Ces honoraires ne couvrent pas les frais engagés par la Société « Lamirand & Associés » à l'occasion du recouvrement des sommes non payées à leur échéance par les locataires.

Des frais d'un montant forfaitaire de trente neuf euros (39 € TTC) par édition de compte rendu de gérance trimestriel seront perçus directement sur le compte du mandant pour l'établissement de l'état récapitulatif annuel pour la déclaration des revenus fonciers.

Le mandant a la possibilité de consulter son compte sur internet.

La rémunération de gérance ne couvrira en aucun cas les frais de contentieux, de remise en état et plus généralement toutes dépenses relevant des charges locatives ou incombant au Propriétaire.

Le Gérant ne sera en aucun cas responsable du paiement des loyers par les locataires.

Il sera perçu des honoraires suivant le tarif du cabinet pour tout service rendu et ne faisant pas partie de la gestion courante (exécution de gros travaux, etc.).

Le mandant autorise le mandataire à prélever les honoraires lui incombant sur son compte de gestion.

Le mandataire s'engage par la présente à consulter préalablement à leur engagement son mandant pour tous travaux d'entretien ou de mise en valeur du bien d'un montant supérieur ou égal à 300 € H.T.

En outre le mandataire est expressément autorisé par le mandant à se faire rembourser par les locataires dudit mandant leur quote-part de frais et honoraires de négociation, d'état des lieux et de rédaction des actes, baux, avenants et engagements de location établis au profit desdits locataires.

HONORAIRES POUR RECHERCHE DE CLIENTELE

Les honoraires de location sont calculés sur le montant du loyer mensuel T.T.C. suivant le barème en vigueur le jour de la location. Le locataire et le propriétaire régleront leurs quotes-parts respectives selon la loi du 6 juillet 1989.

ARTICLE VIII

En cas de changement de propriétaire, la convention continue dans les mêmes conditions, le cédant doit transmettre à son successeur cette convention. Il appartient au successeur de réclamer cette pièce si elle ne lui a pas été transmise, la Société « Lamirand & Associés » ne pouvant être tenue pour responsable de la non-transmission de celle-ci.

En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droits 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 ou bien si le mandataire cède le présent mandat, ce dernier 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 le 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'évènement. 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.

ARTICLE IX

En cas de litige, pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile pour le gérant en son siège social, pour le mandant à son domicile.

Fait en deux exemplaires,
A Paris, le **** 2012

Le Mandant
signature précédée de la mention « *lu et approuvé, bon pour mandat* »

Le Mandataire