

# 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° 20 - \*\*\*\***

## ENTRE LES SOUSSIGNES

XXX, né le XXX à XXX, de nationalité XXX

XXX, né le XXX à XXX, de nationalité XXX

Demeurant ensemble à

Mariés le XXX à XXX

Sous le régime de XXX

Ayant conclu un pacte 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, d'une part,

## ET

La Société « Lamirand & Associés », administrateur de biens, S.A.R.L. au capital de 140 000 Euros dont le siège social est à Paris 11ème – 62, 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 délivrées par la Préfecture de Police de Paris et disposant d'une garantie financière délivrée par GALIAN, 89 rue La Boétie - 75008 PARIS sous le n°25059N de 4.000.000 €.

## IL A ETE FAIT ET 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 :

### DESIGNATION DES BIENS :

Adresse : XXX

Lot n° XXX

## ARTICLE I

La présente convention prendra effet à compter du XXX 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 trois 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 quatre-vingt-dix-neuf euros (99 €) hors taxes, TVA en sus, 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 seule 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, dont l'énumération a 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, au prix, charges et conditions fixer en accord entre le mandataire et le mandant en tenant compte de la législation en vigueur, les signer;
- tenue des comptes locataires, révision et renouvellement des baux, les signer, 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,
- faire établir, le cas échéant, par un professionnel qualifié, les diagnostics obligatoires ; le coût de ces diagnostics étant à la charge du propriétaire.

- 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, le Mandataire consultera le Propriétaire avant d'engager toute procédure judiciaire,
- 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** : 3,25 % HT du montant des encaissements prélevés sur chaque relevé de compte soit 3,90% TTC (T.V.A actuellement 20,00 %).

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 de bureaux d'un montant forfaitaire de quarante-neuf euros (49 € TTC) (T.V.A actuellement 20,00 %) par édition de compte rendu de gérance trimestriel seront perçus directement sur le compte de notre mandant ; le mandant ayant la possibilité de consulter son compte sur notre site internet 24h/24.

Un état annuel d'aide à la déclaration fiscale des revenus fonciers pour le régime du micro-foncier est transmis chaque année. En cas d'option par le mandant pour le régime réel, la déclaration fiscale est en supplément.

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. Le Gérant a expliqué au mandant les avantages d'une souscription à une assurance couvrant les loyers impayés par le locataire et lui a proposé la souscription d'un contrat. Le mandant décide de ne pas y souscrire.

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 € HT.

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.

En cas de fin de gestion, l'état des lieux de sortie du locataire sera facturé au mandant sur la base de 3 €/TTC/m<sup>2</sup> avec un minimum de 300 € hors taxes.

En cas de travaux autres que les réparations courantes et dont le coût unitaire est supérieur à 300 €/HT le mandataire percevra des honoraires spécifiques pour la présentation des devis, la surveillance des travaux de remise en état et la comptabilité des travaux d'entretien :

4% HT + TVA à 20 % sur le montant des travaux TTC en cas d'intervention d'un maître d'œuvre

6% HT + TVA à 20 % sur le montant des travaux TTC sans intervention d'un maître d'œuvre.

### **HONORAIRES POUR RECHERCHE DE CLIENTELE**

Pour les baux soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

En sus des honoraires de gérance, et lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible, à l'exception des honoraires de réalisation de l'état des lieux qui ne seront dus qu'à compter de la réalisation de cette prestation.

Le mandataire aura droit aux honoraires TTC suivants, établis selon le tarif du cabinet et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir :

- Honoraires TTC, au taux actuel de la TVA de 20%, étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale, à la charge du locataire :
  - honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : 12 €/TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable (Valeur 2016).

- honoraires de réalisation de l'état des lieux : 3 €/TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable. (Valeur 2016)

Ces plafonds sont révisables chaque année au 1er janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers.

- Honoraires TTC au taux actuel de la TVA de 20 %, étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale, à la charge du bailleur : honoraires d'entremise et de négociation, de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail, honoraires de réalisation de l'état des lieux représentant un mois de loyer provision de charges incluses plus la TVA au taux actuel de 20 %.

Etat des lieux de sortie sans relocation : 3 €/TTC/m<sup>2</sup> avec un minimum de 300 Euros hors taxes.

### **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 **XX XXXXX** 2020

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

Le Mandataire  
(LAMIRAND ET ASSOCIES)  
« *lu et approuvé, mandat accepté* »