



MANDAT GENERAL DE GESTION IMMOBILIERE

MANDANT

MANDATAIRE
Cabinet BERARD
S.A.S au capital de 221.052 €, dont le siège social est à PARIS (75017), 14 rue du Printemps, administrateur de Biens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 344 648 720, titulaire de la carte professionnelle n°G3142, délivrée par la préfecture de PARIS, Garantie financière S.O.C.A.M.A.B 128 rue La Béotie 75008 Paris sous le n°26167 R pour un montant de 17.000.000 €

LE MANDANT ET LE MANDATAIRE ONT CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le mandant charge le mandataire d'administrer les biens désignés ci-après dont il est propriétaire et le mandataire accepte cette mission.

DESIGNATION ET SITUATION DES BIENS A ADMINISTRER

Nature : Appartement Locaux commerciaux

Adresse : (N°, artère, localité, bâtiment, escalier, étage, porte)

DESIGNATION SUCCINCTE :

Superficie : Année de construction :
Lot(s) numéro(s) : Millièmes :/.....ème des parties communes générales
Acquis en date :Notaire.....

MISSION

Par le présent mandat, le mandataire a pour mission d'accomplir tous actes d'administration, notamment ceux décrits au verso au paragraphe « étendue des pouvoirs » et mission de gestion courante ainsi que les prestations supplémentaire définies en annexes :

REDDITION DES COMPTES

- **Fréquences des comptes rendus de gestion** : tous les trimestres, avec acomptes mensuels possibles
- **Modalités de règlement** : virement ou chèque

REMUNERATION DU MANDATAIRE

à la charge du mandant

- **Honoraires de gestion courante (prélevés sur chaque relevé de compte) ①** :
.....,HT % des sommes quittancées, plus 7,49 euros de frais de bureau par mois TTC (comprenant l'abonnement internet).
- **Prestations supplémentaires ②** (selon tarif du cabinet ci-annexé et régulièrement révisable, dont le mandant reconnaît avoir eu connaissance)
- **Honoraires de location et de rédaction (en cas de locations nouvelles)**
Pour les locaux d'habitation : les honoraires de négociation s'élèvent à 15 % HT du loyer annuel charges comprises, et incomberont selon la législation en vigueur et les usages pour moitié au locataire et pour moitié au mandant. Les frais d'actes sont de 500 euros ttc sont également partagés par moitié (50 % locataire et 50 % bailleur). Ces honoraires calculés selon le tarif du cabinet seront périodiquement révisables.

Pour les locaux commerciaux : les honoraires de négociation dont la charge incombera au locataire, s'élèvent à 10 % HT du loyer triennal selon la législation en vigueur et les usages. Ces honoraires calculés selon le tarif du cabinet seront périodiquement révisables.

CLAUSE PARTICULIERE :

DUREE DU MANDAT ③

Le présent mandat est consenti et accepté pour une période de 2 ans, reconductible chaque année pour une période limitée à 40 ans. **L'une ou l'autre des parties pourra résilier le contrat chaque année en signifiant son intention, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois avant la date prévue de fin de mandat.**

PARAPHES

CONDITIONS GENERALES DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté aux conditions figurant au recto ainsi qu'aux conditions générales suivantes :

I – MISSION

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir tous actes d'administration concernant le bien notamment :

Gestion courante ❶ :

- Gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher des locataires, louer en totalité ou en partie le bien, le relouer, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos ou non.
- Recevoir tous loyers ou indemnités d'occupation échus ou à échoir, charges, cautionnement, percevoir taxes, prestations, dépôts de garantie, avances sur travaux ou autres, et plus généralement tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens ci-dessus désignés, en délivrer quittances et décharges, donner mainlevée de toute saisie et opposition ;
- Recevoir et encaisser toutes indemnités d'assurance pour le compte du mandant
- Donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers ; de même toucher le montant de toutes restitutions ou indemnités
- Résilier les baux avec ou sans indemnité, proposer, accepter ou refuser le renouvellement de tous baux commerciaux (avec honoraires prévus ci-dessus), même avec offre de l'indemnité d'éviction, accepter toutes cessions ou sous-locations ou s'y opposer, donner ou accepter tous congés, faire faire tous diagnostics rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires, rédiger ou signer tous actes,
- Dans le cas de renouvellement de baux avec dé plafonnement de loyer ou d'augmentation supérieure à l'indice, le mandataire aura droit à des honoraires supplémentaires de négociation et de rédaction égale au minimum à 10 % de l'augmentation triennale du loyer triennal.
- Souscrire une Garantie Diagnostiques Immobilières-GDI pour 3 ans minimum qui garantit l'établissement de tous les diagnostics actuellement obligatoires dans le cadre de la location, et à chaque location, (et ceci quelque soit le nombre de locations successives) qui sont actuellement les suivants : Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP), Diagnostics de Performance Energétique, Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT), Métrage Loi Boutin et aussi l'établissement de tous les diagnostics nouveaux qui deviendraient obligatoires pour 10 euros ttc par mois (indexé) par lot (attention cette garantie cesse en cas de résiliation de ce mandat de gestion) : merci de rayer ou de supprimer ce paragraphe si vous n'êtes pas intéressé par la GDI.
- souscrire une assurance propriétaire Non occupant pour 0,55 % tt du loyer cc (avec minimum 48 euros ttc/an) : merci de rayer ce paragraphe si vous n'êtes pas intéressé par la PNO – équiper et entretenir le DAAF (50 €/an) Dectecteur Avertissement Autonome de Fumée
- Exiger des locataires les réparations à leur charge ou à leur coût,
- En cas de décès de locataires ou concierges, faire nommer tous administrateurs, signer toutes réquisitions et obtenir toutes levées de scellés, régler tous comptes et en donner décharge.
- Faire tous traités et toutes conventions avec tous fournisseurs et notamment pour l'électricité, le gaz, l'eau, l'air comprimé, le chauffage urbain.
- Faire ou faire faire toutes déclarations de déménagement, de vacance, fiscales le cas échéant et autres s'il y a lieu,
- Faire faire toute réparations, arrêter tous devis et marchés à ce sujet, régler avec les propriétaires voisins toutes questions de mitoyenneté et de voisinage (3 % ht des factures travaux)
- Procéder à tous règlements et notamment des charges de copropriété, acquitter les sommes dues au titre de la taxe foncière et taxe d'enlèvement d'ordures ménagères, si le mandant les a communiqué au mandataire et les recouvrer éventuellement auprès des locataires, faire toutes réclamations en dégrèvement ; sauf instruction contraire expresse de la part du mandant.
- Entendre, débattre, clore et arrêter tous comptes, notamment en fin de location, en fixer les reliquats actifs ou passifs, les recevoir ou payer : facturation de 45 € de frais d'arrêté de compte.
- Faire exécuter toutes réparations de faible coût et celles plus importantes mais urgentes, prendre toutes mesures conservatoires ; (il sera facturé 3% H.T. du montant TTC de la facture au titre du suivi administratif des travaux) ;
- Représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, sauf à respecter l'article 828 du nouveau code de procédure civile, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificat ou autres, le tout relativement au bien géré ;
- A défaut de paiement, et en cas de contestations quelconques, comme aussi en cas de faillite, règlement judiciaire ou liquidation des biens des débiteurs, exercer toute poursuites, contraintes et diligences nécessaires, en conséquence, citer, assigner, défendre et comparaître devant tous tribunaux compétents au besoin par voie d'avocat et huissier agissant pour le compte et aux frais du mandant, obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution par tous les moyens et voies de droits, notamment par la saisie immobilière et s'en désister, prendre part à toutes 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 mandements de collocation au profit du mandant, en toucher et recevoir le montant, soit de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit de tous autres dépositaires, en donner quittance, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner et retirer décharge. Frais d'ouverture de dossier de contentieux : 300 € HT
- De toutes les sommes reçues ou payées, donner et retirer quittances et décharges, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège et d'hypothèque, de toute inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements quelconques.
- Le cas échéant, embaucher et licencier le personnel d'immeuble, en fixer et payer le salaire ou toutes indemnités, faire toutes déclarations et régler toutes charges sociales,
- Passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement faire tout ce que le mandataire jugera convenable aux intérêts du mandant,

II - DUREE ❷

L'arrêté de compte définitif du mandat sera facturé 15 euros HT. S'il accepte la résiliation du mandat en cours de mandat, le mandataire aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires prévisionnels dus jusqu'à la date de la fin du mandat et ce en prenant pour base de calcul le montant des honoraires qui a pu être ou pourrait être perçu durant l'année ayant précédé la résiliation. Le mandataire pourra renoncer au présent mandat dans l'hypothèse où il serait dans l'impossibilité de continuer le mandat sans en éprouver lui-même un préjudice. 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. Le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale de son choix, en cas de décès ou incapacité du mandataire, ou pour le cas où son fonds de commerce serait confié à une société d'exploitation ou mise en gérance ou en cas de cession, fusion, ou absorption. Cette substitution est autorisée sous réserve que le substitué remplisse les conditions découlant de la loi du 2 janvier 1970 et que le mandant conserve la faculté de résiliation du mandat comme ci-dessus fixées.

De même, en cas de cession par le mandataire de son fonds de commerce, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire remplissant les conditions découlant de la loi du 2 janvier 1970 sous réserve de la faculté de résiliation des présentes par le mandant dans les conditions ci-dessus fixées. Dans tous les cas de substitution, le mandataire sera tenu d'en aviser le mandant dans le délai maximum de six mois de la substitution. Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans les trente jours suivant l'envoi de cette information.

..... Mots nuls Lignes nulles. Fait A Le

LE MANDANT

Mention manuscrite

« Lu et approuvé – bon pour mandat »

LE MANDATAIRE (BERARD)

Mention manuscrite

« Lu et approuvé – bon pour mandat »