

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Mandat numéro :XXX (numéro à reporter impérativement sur l'exemplaire en possession du mandant).

ENTRE LES SOUSSIGNES

(Remplir l'état civil complet, nom prénom, lieu de naissance, nationalité, régime matrimonial, adresse, ou la désignation de la personne morale, dénomination, registre du commerce, capital, adresse, représentant légal)

XXX

Ci-après dénommé « **le mandant** » d'une part,

ET

SARL RIVOLI IMMOBILIER
11, Rue Bertin Poirée
75001 Paris

Immatriculé au RCS sous le N°**792 753 006**

Titulaire de la (ou des) carte(s) professionnelle(s) N° **CPI 7501 2018 000 035 920**

Délivrée(s) par la **Chambre de Commerce de Paris Ile-de-France**

Portant la mention :

« **Gestion immobilière** », garanti(e) pour un montant de **120 000€**

« **Transactions sur immeubles et fonds de commerce** », garanti(e) pour un montant de **120 000€**

Garantie par **Galian, 89 rue de la Boétie -75008 Paris.**

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de **MMA**
sous le n° de police **45746**

- Le mandataire déclare être immatriculé à l'Orias sous le numéro en cours d'obtention pour son activité :
- D'intermédiaire en assurance
 - D'intermédiaire en opérations de banque

Ci-après dénommé « **le mandataire** », d'autre part.

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 :

Désignation et situation du ou des biens à louer et gérer

Situation :

Adresse :

Commune(s) ou Ville(s) :

Nature :

- Appartement lot de copropriété (numéro de lot et tantièmes)
 Autre : Cave

Paraphes

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Usage :

habitation meublée

Jouissance :

Le mandant déclare que les biens sont :

- libres
 seront libres le _____ de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition.
 occupés depuis le _____, selon contrat du _____ dûment annexé aux présentes.

Description complémentaire

Par ailleurs, le propriétaire mandant déclare que rien, et notamment aucune servitude, ne fait obstacle à une jouissance paisible des biens objet des présentes.

A défaut, le propriétaire déclare les servitudes suivantes :

Option du bailleur pour un régime d'incitation fiscale particulier

Le mandant déclare avoir opté, pour les biens objet des présentes, pour un régime fiscal spécifique notamment :

- Scellier
- Robien
- Borloo
- Besson
- Périssol
- immeubles historiques
- Malraux
- Girardin.

En conséquence, le mandant s'oblige à fournir au mandataire tous les documents en sa possession relatifs à cette option fiscale (copie de son engagement fiscal de location)

Le mandant déclare n'avoir opté, ou ne vouloir opter, pour les biens objet des présentes, pour aucun régime fiscal spécifique.

Conventionnement

Le mandant déclare que les biens objet des présentes font l'objet d'un conventionnement avec l'Etat. En conséquence, le mandant s'oblige à fournir au mandataire tous les documents en sa possession relatifs à ce conventionnement.

Le mandant déclare que les biens objet des présentes ne font l'objet d'aucun conventionnement.

Loyer

Le mandataire présentera la propriété ci-dessus désignée à un loyer annuel hors charges de XXX €, pour un bail d'une durée de 1 ans (dépend du type de bien donné en gérance et des textes légaux et réglementaires, outre la convention des parties).
Les charges provisions de charges seront de XXX € par mois.

Paraphes

 2

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Le mandat

En conséquence du présent mandat, et des obligations du mandataire, 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...);
- déclare, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ou procédure collective redressement ou de liquidation judiciaire...)
- déclare que les biens, objet du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière;
- s'oblige à informer, sans délai, le mandataire de toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.) en cours de mandat.
- Déclare que les biens, objet du présent mandat :
 - n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (articles L 125-2 et L 128-2 du code des assurances).
 - ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (articles L 125-2 et L 128-2 du code des assurances) dont l'origine a été identifiée comme XXX

Pouvoirs du mandataire

En conséquence, le mandataire aura pouvoir de louer en totalité ou en partie lesdits biens immobiliers, pour le temps et aux prix, charges, clauses et conditions que le mandataire définira, et notamment, le mandat lui donnant par les présentes pouvoir spécial à ces fins :

Gestion Courante

- Recevoir tous loyers, ou indemnités d'occupation échus ou à échoir, 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;
- Conserver les dépôts de garantie et en rester dépositaire vis-à-vis des locataires. Le cas échéant, le mandataire conservera à son profit tous les produits liés au placement de ces fonds.
- Procéder à la révision des loyers et charges ;
- Conclure et renouveler tous baux, les résilier avec ou sans indemnité;
- Donner et retirer quittances et décharges de toutes les sommes reçues ou payées, et corrélativement donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement;
- Donner ou accepter tous congés, sous réserve de la conclusion d'un mandat spécial et particulier en cas de congé pour vente;

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 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.

- Faire assurer l'immeuble contre l'incendie et tous autres risques, par la souscription d'une police d'assurance propriétaire non occupant, notamment signer et résilier toutes polices, payer toutes primes et cotisations, faire toutes déclarations de sinistres, régler amiablement toutes indemnités qui pourront être dues ou nommer tous experts à cette fin, recevoir toutes indemnités.
- Faire ou faire effectuer, toutes déclarations de déménagement, de vacance, fiscales le cas échéant et autres s'il y a lieu.
- Sur demande du mandant, lui communiquer tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers (2044) Payer les taxes locales sur présentation des avis par le mandant

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

- Débattre, clore et arrêter tous comptes, notamment en fin de location, en fixer les reliquats actifs ou passifs, les recevoir ou payer dans la limite des fonds disponibles.

Location

- 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...);
- Faire réaliser tous diagnostics rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires ;

Contentieux

- A défaut de paiement et en cas de contestation quelconque, comme aussi en cas de faillite, règlement judiciaire ou liquidation des biens des débiteurs, et sous réserve de la conclusion d'un mandat spécial :
 - exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, citer, assigner et défendre devant toutes juridictions compétentes au besoin par voie d'avocat agissant pour le compte et aux frais du mandant ;
 - faire exécuter tous jugements, ordonnances et arrêts par tous moyens et voies de droit, ou se désister de toute procédure sur instruction du mandant.

Travaux

- Faire réaliser toutes réparations, arrêter tous devis et marchés à ce sujet ne dépassant pas 10 % du loyer mensuel (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 ;
- En régler les factures dans la limite des fonds disponibles.
- Exiger des locataires les réparations à leur charge ou leur coût.
- Accepter toutes cessions ou sous-locations ou s'y opposer;

Copropriété

- Sur demande expresse du mandant, 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) (**vacation horaire**);
- Régler avec les propriétaires voisins toutes questions de mitoyenneté et de voisinage (**vacation horaire**).
- Procéder au paiement des charges de copropriété et dans la limite du solde de son compte et les récupérer éventuellement auprès des locataires ;

Divers

- 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).
- Sur mandat spécial donnée par le mandant, rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH ;

Informations importantes

Discrimination : Le mandataire informe le mandant que toute discrimination commise à l'égard d'une personne est 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.

De même, le mandant s'interdit expressément de donner au mandataire toute directive ou consigne, verbales ou écrites, tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du code pénal.

Le mandant rappelle ainsi que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leurs origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

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.

Zone d'encadrement des loyers : dans l'hypothèse où le bien à usage d'habitation principale ou mixte serait situé dans une zone d'encadrement des loyers, le mandataire informe le mandant qu'il est tenu de communiquer, à l'observatoire local des loyers compétent, les informations relatives tant au logement qu'au contrat de location (article 5 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

Vente des biens, objet du présent mandat :

Si le mandant souhaite donner congé pour vente d'un bien soumis au statut des baux d'habitation issu de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il devra préalablement mandater de façon expresse le mandataire à cet effet.

Si le mandant souhaite donner 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, il devra préalablement mandater de façon expresse le mandataire à cet effet

Dans ces deux cas, le mandat devra préciser le prix et les conditions de la vente.

Ces données seront reproduites 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.

Dans l'hypothèse où la vente du bien géré ne serait pas confiée au mandataire, le mandant l'informer de la mise en vente dans un délai maximum de quinze jours.

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

Reddition des comptes

Le mandataire arrêtera ses comptes **mensuellement**.

Il rendra compte par **courrier électronique** (ou exceptionnellement par lettre simple sur demande), et dans le respect des dispositions de l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, un rapport de gérance faisant état de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

Le mandant dispense le mandataire de l'envoi, par pli recommandé, de la lettre prévue par l'article 67 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pour les versements ou remises afférents à des locations nouvelles dont le mandataire rendra compte dans le cadre général de la reddition de ses comptes.

Modalités de règlement : virement bancaire le 20 de chaque mois (joindre un RIB)

Assurances des revenus locatifs

Le mandant reconnaît s'être vu proposé par le mandataire la souscription d'une garantie des revenus locatifs.

le mandant souscrit à cette garantie selon annexe ci-jointe moyennant un coût de _____ (conditions générales et particulière de la garantie ou de la police d'assurance souscrite dûment visées et annexées)

le mandant refuse la souscription de cette garantie et assumera donc les risques d'impayés locatifs

le mandant indique avoir parallèlement souscrit une garantie de ce type, sans le concours du mandataire. Il fait son affaire de l'adéquation de cette garantie avec le présent mandat de gestion.

Durée

Le présent mandat est conclu pour une durée de 3 années. Il prendra automatiquement fin le XX/XX/XX.

Toutefois, à compter de sa signature, au terme de chaque année, chaque partie pourra dénoncer le mandat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée trois mois avant la date anniversaire de sa signature. 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 mandat se poursuivra avec les ayants droit du mandant décédé fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Paraphes

 5

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Honoraires

En contrepartie de sa mission le mandataire aura droit à une rémunération fixée comme suit :

Gestion courante (se définissant comme l'ensemble des pouvoirs figurant au paragraphe « pouvoir du mandataire ») 6% HT soit 7.2% TVA comprise (20 % susceptible d'être modifiée conformément à la réglementation fiscale) des montants encaissés.

Location/relocation

Bail soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Lorsque le bail aura été effectivement signé des parties, 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 barème affiché dans l'agence et décomposant comme suit :

- A la charge du locataire :

Honoraires TTC (au taux actuel de la TVA de 20%) :

- honoraires de visite, de constitution du dossier locatif et de rédaction du bail : 12€/m²
- honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 3€/m²

- A la charge du bailleur :

Honoraires TTC (au taux actuel de la TVA de 20%) :

- honoraires de visite, de constitution du dossier locatif et de rédaction du bail : 12€/m²
- honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 3€/m²

En tout état de cause, dès la signature du bail, la rémunération du mandataire sera exigible immédiatement à réception de la facture qui sera adressée ou remise au débiteur.

Cette rémunération sera :

À la charge du locataire.

À la charge du bailleur.

Partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

Autres (gestion particulière, assemblée générale, représentation avec les copropriétaires, voisinage...) (vacation horaire : 60 €/heure HT soit 72 €/heure TVA comprise (20 % susceptible d'être modifiée conformément à la réglementation fiscale))

Garantie financière – Responsabilité civile professionnelle – Compte bancaire

Le mandataire bénéficie d'une garantie financière délivrée par GALIAN 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.

Médiation

En cas de litige relatif à la bonne exécution du mandat, une solution amiable sera recherchée prioritairement à toute action judiciaire.

Aussi, pour le traitement d'une réclamation, le mandant peut prendre contact avec Raphael Baroux compta@rivolimmobilier.fr

Paraphes

 6

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

En cas de réponse jugée insatisfaisante ou d'absence de réponse dans un délai de **30** jours, le mandant peut s'adresser par courrier au service de médiation dont l'adresse à la date des présentes est la suivante : Medicys – 73 boulevard de Clichy – 75009 Paris – France
<http://www.mediationconso-ame.com/>

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures sus-indiquées.

Traitement informatique des données personnelles

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par un **système informatique** pour assurer la gestion et l'exécution du mandat confié.

Elles sont notamment susceptibles d'être utilisées dans le cadre des obligations légales ou déontologiques qui s'imposent aux professionnels de l'immobilier.

Elles sont conservées pendant toute la durée et l'exécution du mandat à laquelle s'ajoute la durée de prescription de droit commun s'appliquant en la matière, à savoir 5 ans à compter de la fin des relations contractuelles.

Ces informations sont destinées au mandataire ainsi qu'à ses collaborateurs en charge du mandat.

Conformément à la loi "informatique et libertés" et au "règlement générale sur la protection des données", vous pouvez exercer votre droit d'accès et de portabilité aux données vous concernant, les faire rectifier, les effacer ou vous opposer à leur traitement en contactant : compta@rivolimmobilier.fr

Le Mandant peut porter toute réclamation ou difficultés à cet égard devant la Cnil (www.cnil.fr).

Le mandataire 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 :

- OUI, d'y souscrire
 NON, de ne pas y souscrire

Si NON, motivation du mandant :

Préalablement aux présentes le mandant reconnaît avoir reçu et pris connaissance d'une notice précontractuelle d'information.

Fait au cabinet du mandataire le XXX en 2 exemplaires originaux dont un numéroté pour le mandant qui le reconnaît.

Fait à **Paris**, le XXX.

LE MANDANT

Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé, bon pour mandat »

Paraphes

LE MANDATAIRE

Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé, bon pour acceptation de mandat »



INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES : COMMUNICATION AU CONSOMMATEUR (À REMETTRE AVANT LA CONCLUSION DE MANDATS)

En application des articles L. 111-1 et L. 111-2 du code de la consommation, le professionnel prestataire de services avec lequel vous entrez en relation vous informe.

Rivoli Immobilier 11 rue Bertin Poirée – 75001 Paris

Immatriculé au RCS sous le N° **792 753 006**

Titulaire de la (ou des) carte(s) professionnelle(s) N° **CPI 7501 2018 000 035 920**

Délivrée(s) par la **Chambre de Commerce de Paris Ile-de-France**

Portant la mention :

« **Gestion immobilière** », garanti(e) pour un montant de **120 000 €**

« **Transactions sur immeubles et fonds de commerce** », garanti(e) pour un montant de **120 000 €**

Garantie par **Galian, 89 rue de la Boétie -75008 Paris.**

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de **MMA**
sous le n° de police **45746**

Le mandataire déclare être immatriculé à l'Orias sous le numéro _____ pour son activité :

D'intermédiaire en assurance

D'intermédiaire en opérations de banque

Numéro individuel d'identification à la TVA : FR 32 792753006

Caractéristiques essentielles du service⁽¹⁾ et modalités d'exécution :

Conditions générales (se reporter aux conditions concernant le **mandataire** figurant dans votre mandat) :

Durée du contrat et conditions de résiliation :

Prix du service⁽²⁾ et modalités de paiement (moyens de paiement et date d'exigibilité) :

Conditions générales utilisées relatives au mandat (se reporter aux conditions concernant le mandant figurant dans votre mandat) :

En cas de litige, la législation applicable sera la loi⁽³⁾ _____ et la juridiction compétente sera⁽⁴⁾ :

Pour tout litige afférent à l'exécution du présent mandat, le mandant, s'il est un « consommateur » au sens de l'article préliminaire du code de la consommation, est informé qu'il peut saisir le médiateur de la consommation, soit par voie électronique à : _____ soit par courrier postal à l'attention de⁽⁵⁾ :

Dans l'hypothèse où le mandant n'a pas la qualité de consommateur, il a la possibilité de saisir le

[En cas d'exercice d'activités pluridisciplinaires et/ou de partenariats directement liés au service concerné, le(s) mentionner et préciser les mesures prises pour éviter les conflits d'intérêts]⁽⁶⁾ :

Le consommateur reconnaît que la présente fiche d'informations précontractuelles lui a été remise avant la conclusion et la signature de tout mandat.

Dater et signer

(1) Listez les principales missions prévues au mandat que vous proposez au consommateur.

(2) Si votre prestation est précisément identifiée, indiquer vos honoraires y afférents soit pour leur montant TTC, soit en pourcentage avec l'assiette de calcul. Dans le cas contraire, remettre votre barème d'honoraires au consommateur et porter la mention de cette remise dans la présente fiche.

(3) Il s'agira de la loi française dans la plupart des cas.

(4) Cette clause n'est à compléter que si le contrat proposé prévoit une clause d'attribution de juridiction.

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

(6) Ex. : structures séparées, locaux distincts, communication sur les principaux termes du partenariat, etc.