

**MANDAT DE GESTION IMMOBILIERE AVEC LOCATION ET RELOCATION N° .....**

**NEGOCIATEUR** : .....

**LE MANDANT**

**Nom/Prénom** : .....

.....

**Profession** : .....

.....

**Adresse** : .....

**Code Postal** : ..... **Commune** : .....

**Tél. dom** : ..... **GSM** : ..... **FAX** : ..... **Email** : .....

**LE MANDATAIRE**

**Raison sociale** : SARL DIRECT IMMOBILIER

**Adresse** : 123 Avenue de la Grande Ourse - 97434 Saint Gilles les Bains

**Carte professionnelle** : N° 507 délivré par la préfecture de St Denis

**Immatriculé** : RCS de St Denis 491 856 845 00020

**Garantie financière** : QBE France (200 000€) **R.C.P.** : SERENIS Assurances

**Il est convenu et arrêté ce qui suit :**

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

**DESIGNATION DU BIEN/CONDITIONS DE LOCATION**

**Nature** :  Villa / Maison  Appartement  Locaux commerciaux  Autres : .....

**Descriptif succinct** : .....

.....

**Surface habitable** : ..... m<sup>2</sup>

**Adresse** : .....

**Code Postal** : ..... **Commune** : .....

**Situation cadastrale** : ..... **Section** : .....

*Paraphe* :  
[ ]

Loyer mensuel H.C. : ..... € Charges : ..... € Loyer mensuel T.C.C. : ..... €

Montant du dépôt de garantie : ..... €

Périodicité des paiements :  Mensuelle  Trimestrielle  Semestrielle  Annuelle

Destination des locaux à usage :

- Habitation principale (loi du 6 juillet 1989),  
 Habitation principale et professionnelle (loi du 6 juillet 1989),  
 Commercial

Durée du contrat de location :  3ans  6 ans (mandant personne morale)  3/6/9 ansLe dépôt de garantie est :  Conservé par l'agence  Détenu par le mandantSi défiscalisation :  Loi Girardin  Loi ScellierSi défiscalisation le loyer est :  Intermédiaire  libre  
(Obligatoire dans le cadre de l'IS)

Le Mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer en fonction du financement et du choix fiscal du bien géré. En considération du mandat présentement accordé, il appartiendra à DIRECT IMMOBILIER, de faire visiter et de louer les biens désignés aux locataires présentant les critères de solvabilité courants.

**REMUNERATION DU MANDATAIRE**

Le mandataire aura droit, pour son administration, à une rémunération calculée au taux de .....% TTC, dont **8,50 % de TVA** en vigueur révisable sur le montant d'un loyer mensuel toutes charges comprises.

Il sera prélevé tous les mois des frais administratifs (photocopies, envois,...) de **3.80 € TTC**

Le mandataire aura droit pour ses opérations de location, aux honoraires afférents à la recherche du locataire à la rédaction du contrat de location et l'établissement de l'état des lieux, et ce, soit dans les conditions légales ou réglementaires si ces honoraires font l'objet d'une telle réglementation, soit conformément au tarif de DIRECT IMMOBILIER.

Suivant les dispositions légales actuelles, à chaque nouvelle location, les honoraires afférents aux locations à usage d'habitation et/ou mixtes habitation professionnelle sont partagés pour moitié entre le preneur et le bailleur, (article 5 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989). **Ces honoraires de location sont de 100% du loyer mensuel Toutes Charges Comprises pour le preneur et de 100% du loyer mensuel Toutes Charges Comprises pour le mandant.**

Le Mandant autorise le Mandataire à prélever mensuellement les honoraires et prestations particulières lui incombant sur son compte de gestion.

Le Mandataire bénéficiera des fonds qu'il pourrait détenir pour le Mandant, conformément aux dispositions de la Loi N°70-9 du 2 janvier 1970 (dite Loi HOGUET).

**MISSION ET POUVOIR DU MANDATAIRE**

Afin que le mandataire puisse accomplir sa mission, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment :

**Location**

- 1) *Proposer, présenter, visiter et faire visiter les locaux à toute personne qu'il jugera utile.*
- 2) *Faire toute publicité qu'il jugera utile (commerciale, petites annonces, panneaux etc ...); les frais restant à la charge exclusive du mandataire.*
- 3) *Communiquer éventuellement le dossier de l'opération à tout confrère qu'il jugera susceptible de concourir à la location.*
- 4) *Réclamer et faire établir, si nécessaire, toute pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques, notamment le constat d'huissiers dans les cas prévus par la loi.*
- 5) *Etablir le contrat de location aux prix, charges et conditions convenus, ainsi que les documents annexes (état des lieux contradictoires ...) et recueillir la signature du locataire.*

Paraphe :

**Gestion**

- 1) *Gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher les locataires, louer le bien, le relouer, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tout congé dresser ou faire dresser tout constat d'état des lieux, signer ou résilier tous baux et accords (à l'exception des baux commerciaux devant faire l'objet d'un mandat particulier), procéder à la révision des loyers ;*
- 2) *Encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation et d'assurances, provisions, généralement toutes sommes ou valeurs relatives au bien géré, ainsi que de percevoir et demeurer dépositaire de tout dépôt de garantie, donner quittance, reçu et décharge, donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement. 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.*
- 3) *Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété ; acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires.*
- 4) *Assurer les réparations :  
de la responsabilité du mandant ; en exécutant les travaux dont les devis et marchés sont inférieurs à la limite convenue et en obtenant l'accord du mandant pour les devis et marchés supérieurs à la limite convenue.  
de la responsabilité du locataire ; dans le cadre des charges récupérables, le locataire devra informer le mandataire des réparations locatives ou/et récupérables.*

**Nota :** *L'accord écrit du mandant devra être expressément obtenu avant toute nouvelle intervention. Sans accord, la limite supérieure des interventions urgentes ou courantes est fixée d'un commun accord à .....*€.

*Le cumul des interventions courantes sur une année ne pourra excéder ce montant.*

- 5) *Représenter le Mandant devant tous organismes publics ou privés comme les commissions départementales ou les associations de locataires, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter les délivrances de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.*
- 6) *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*
- 7) *En cas de difficultés et défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire 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.*

**DUREE DU MANDAT**

Ce mandat est donné pour une durée de ..... à compter de ce jour.

A défaut de résiliation par la lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant la date d'anniversaire, le contrat est renouvelable par tacite reconduction. Il 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 sauf résiliation anticipée comme indiquée ci avant.

En cas de résiliation de ce mandat en cours d'année par le mandant, ce dernier s'engage expressément à verser au mandataire, s'il accepte, une indemnité forfaitaire correspondant au montant des honoraires de gestion qui auraient été perçus par le mandataire si le mandant n'avait pas mis un terme au mandat. Cette indemnité ne saurait être inférieure au montant des honoraires d'un trimestre. 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.

Le Mandant s'interdit de traiter directement avec tout client présenté par le Cabinet et ce durant une période d'un an à compter de la résiliation. Les Fonds détenus par le Mandataire pour le compte du mandant sont garantis annuellement selon le décret 72-678 du 20 juillet 1972.

Paraphe :

**REEDITION DES COMPTES**

Un compte rendu de gestion des dépenses et recettes effectuées par le mandataire sera délivré tous les mois au mandant en un relevé détaillé.

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

Dans l'hypothèse où le solde serait déficitaire, Le Mandant s'oblige à rembourser le Mandataire à réception du compte.

Les règlements seront effectués le 10 du mois dès l'encaissement du loyer du locataire et le 25 de chaque mois en cas de retard de paiement du loyer par le locataire

**GARANTIE DE REVENU LOCATIF**

- Sans garantie
- Avec garantie de loyers et charges locatives impayés ; des frais de contentieux, recouvrement et d'expulsion ; décès ou départ prématuré ; des détériorations immobilières ; de protection juridique – **Coût : 2.25% du loyer TTC (déductible de vos revenus fonciers)**
- Avec garantie de loyers et charges locatives impayés ; des frais de contentieux, recouvrement et d'expulsion ; décès ou départ prématuré ; des détériorations immobilières ; de protection juridique et vacance locative **Coût : 4% du loyer TTC (déductible de vos revenus fonciers)**

**CLAUSE PENALE**

En cas de contestation sur l'exécution du présent Mandat, les parties déclarent conjointement seul compétent le Tribunal de SAINT DENIS de la REUNION ;

**EN CAS DE DEMARCHAGE A DOMICILE**

Dans le cas où les présentes sont établies au domicile du mandant, ce dernier bénéficie d'une faculté de renonciation en application des articles L 121-21 et suivants du code de la consommation.

Cette faculté devra être exercée dans les **7 jours** à compter de la signature des présentes, au moyen du formulaire détachable joint aux présentes.

Cette notification de renonciation devra être adressée au mandataire par lettre recommandée avec accusé de réception

Pour satisfaire aux prescriptions légales, ci-après reproduits les articles L.121-23, L.121-24, L.121-25 et L.121-26 du code de la consommation :

L.121-23 : Les opérations visées à l'article L. 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, sous peine de nullité, les mentions suivantes :

- 1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;
- 2° Adresse du fournisseur ;
- 3° Adresse du lieu de conclusion du contrat ;
- 4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;
- 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services ;
- 6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 313-1 ;
- 7° Faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L. 121-23, L. 121-24, L. 121-25 et L. 121-26.

L.121-24 : Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

L 121-25 : Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27.

Paraphe :

L.121-26 : Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque, ni aucun engagement, ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation.

**CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)**

.....  
.....

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'application des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leurs adresses respectives stipulées au présent contrat

Mandat établi en deux exemplaires, au ....., le .....  
*(mention manuscrite de la main du mandant)*

**LE(S) MANDANT(S)**

M/Mme/Mle .....  
Le mandant fera précéder sa signature de la mention,  
« lu et approuvé, bon pour mandat »

**LE MANDATAIRE**

**SARL DIRECT IMMOBILIER**  
Le mandataire fera précéder sa signature de la mention,  
« lu et approuvé, mandat accepté »

*Formulaire à découper en cas d'exercice de la faculté de renonciation ( démarchage à domicile )*

Mandat répertorié au registre des mandats  
sous le numéro : **000**.....

Cachet :

**SARL DIRECT IMMOBILIER**  
**123 avenue de la Grande Ourse**  
**MONT ROQUEFEUIL**  
**97434 ST GILLES LES BAINS**

Je soussigné.....  
exerce ma faculté de renonciation à mes engagements du présent mandat.