

Mandat de Gestion N°114

(Articles 1984 et suivants du Code civil, loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972)

Le présent mandat est conclu entre les soussignés, ci-après dénommés « Le mandant » et « Le mandataire »

I. LE MANDANT :

SCI PARIS HIGHWAY
[REDACTED]

II. LE MANDATAIRE :

SAS OIKOS, société par actions simplifiée au capital de 1.000€, immatriculée au RCS de Narbonne sous le numéro 901062653, dont le siège social est situé au [REDACTED] représentée par Monsieur [REDACTED] n sa qualité de président.

Titulaire de la carte T et G n [REDACTED] délivrée par la CCI de l'Aude.

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle fournie par AXA France IARD, 313 terrasses de l'Arche 92000 NANTERRE, au titre de l'activité professionnelle de gestion immobilière et transactions sur les immeubles et fonds de commerce, police d'assurance n°10858552304.

Garantie financière délivrée par AXA France IARD, 313 terrasses de l'Arche 92000 NANTERRE, au titre de l'activité de transaction immobilière et gestion Immobilière (sans maniement de fonds), police d'assurance n [REDACTED] passivement.

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) tant activement que passivement.

III. DESIGNATION :

- Situation : Appartement sis au : [REDACTED] **36110 LEVROUX**

Étage : RDC

- Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :
Appartement de type 2 composé en RDC d'une pièce de vie, d'une cuisine ouverte aménagée et équipée, d'une salle d'eau avec toilette et à l'étage d'une chambre.

- Surface habitable du logement : **40 m2**

- Locaux accessoires à usage privatif : **Néant**

IV. USAGE :

☒ Usage exclusif d'habitation principale

☐ Usage mixte professionnel et habitation principale

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...).

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidation judiciaires, et que les biens, objet du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Si les biens ci-dessus désignés sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent en annexe au présent mandat.

Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.) intervenant au cours du présent mandat.

En outre, le mandant déclare qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine _____ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

V. MISSIONS ET POUVOIRS :

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tout acte d'administration notamment :

LOCATION ET RELOCATION DU BIEN :

- rechercher des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le mandant de la vacance du ou des bien(s), renouveler les baux, aux prix, charges et conditions prévus soit en annexe au présent mandat, soit dans un mandat de location ;
- se substituer tout professionnel de son choix, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de procéder à la recherche de locataires et de mener à bonne fin la conclusion de la location des biens sus désignés ;
- faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation.
- 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...);
- donner et accepter tous congés ;
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux. A cet effet, le mandant autorise le mandataire à se substituer tout professionnel de son choix.

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 objet 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.

GESTION DES LOYERS :

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont le mandataire demeurera détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s) ;
- donner quittance, reçu et décharge, et corrélativement donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement ;
- procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment payer, sur demande expresse du mandant et dans la limite du solde de son compte, les charges de copropriété, acquitter les sommes dues au titre des impositions et taxes, les récupérer éventuellement auprès des locataires ;
- procéder à la révision des loyers.

PROCÉDURES DE RECOUVREMENT :

En cas de difficulté ou à défaut de paiement du locataire, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes saisies, actions judiciaires, 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. Le mandataire ne peut représenter le mandant devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité en vertu des dispositions de l'article 828 du code de procédure civile. En cas de déclaration de créances, le mandataire devra détenir un mandat spécial.

Tous frais et débours générés par un incident de paiement ou plus généralement générés dans le cadre de l'exécution du présent mandat seront supportés par le mandant.

GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas 100 % du loyer mensuel et celles plus importantes mais URGENTES, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, hors travaux de construction, de reconstruction et ceux de l'article 606 du Code civil, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- s'adjoindre le concours d'un maître d'œuvre ou d'un technicien, si le mandataire le juge nécessaire et après accord écrit du mandant ;
- en régler les factures dans la limite des fonds disponibles.

ENGAGEMENT DE NON-DISCRIMINATION :

Il est ici rappelé que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leurs origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, patronyme, lieu de résidence, état de santé, perte d'autonomie, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, identité de genre, âge, opinions politiques, activités syndicales, capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une prétendue race ou une religion déterminée.

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

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.

ASSURANCES :

- à la demande du mandant, souscrire, signer ou résilier tout contrat d'assurance relevant de la gestion courante du bien ou encore de sa protection, mettre en œuvre les garanties accordées par le contrat ;
- à cet effet, faire toute déclaration de sinistre, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurance.

AUTRES DISPOSITIONS :

Le mandant autorise expressément le mandataire à :

- établir ou faire établir aux frais du mandant tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l'information du locataire.
- embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail ;
- sur demande expresse du mandant, le représenter 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) ; le représenter auprès des associations de locataires ;
- donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers, la déclaration de TVA, et le cas échéant, les éléments servant à la détermination de la contribution sur les revenus locatifs (CRL) ;
- rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'Anah après en avoir reçu mandat spécial par le mandant ;
- représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de toutes attestations, documents administratifs ou autres, le tout relativement au bien géré ;
- en outre, le mandant autorise expressément le mandataire à passer et signer tout acte 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).

MISE EN VENTE DU BIEN GÉRÉ :

Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés au mandataire :

Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux d'habitation issu de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le mandant qui souhaite donner congé pour vente devra préalablement mandater de façon expresse le mandataire à cet effet.

Il en sera de même en cas de 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.

Dans l'un et l'autre cas, le mandat devra préciser le prix et les conditions de la vente projetée, lesquels seront reproduits 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.

En cas de mise en vente du bien géré et dans l'hypothèse où la transaction n'est pas confiée au mandataire, le mandant s'oblige à informer ce dernier dans un délai maximum de quinze jours de la mise en vente.

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

VI. HONORAIRES

A l'exception des honoraires de location ou de relocation prévus à la clause 6-2-1-1. ci-dessous, le mandataire informera le mandant de l'évolution éventuelle de ses honoraires. Ces nouveaux tarifs devront faire l'objet d'un avenant au présent mandat.

VI.I. HONORAIRES DE GESTION COURANTE :

Le mandataire aura droit, pour son administration, à une rémunération fixée à 6,66% HT, soit 8% TTC sur le montant des loyers encaissés (charges comprises), hors frais d'assurance Garantie de Loyers Impayés (GLI), selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le taux TTC de la rémunération évoluerait de la même manière.

La rémunération du mandataire sera à la charge exclusive du mandant et sera prélevée sur chaque relevé de compte mensuellement.

Le mandataire bénéficie d'une garantie financière 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.

VI.II. HONORAIRES COMPLEMENTAIRES :

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit :

VII.I.1 En cas de location ou de relocation : Pour les baux d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

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 de son 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** :
(maximum 1 mois de loyer HC)

- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : **10€ TTC/m2 de surface habitable en zone tendue ou 8€ TTC/m2 en zone non tendue.**

- honoraires de réalisation de l'état des lieux : **3€ TTC/m2 de surface habitable**

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** :
(maximum 1 mois de loyer HC)

- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : **10€ TTC/m2 de surface habitable en zone tendue ou 8€ TTC/m2 en zone non tendue.**

Le montant ne peut pas être inférieur à celui réclamé au locataire

- honoraires de réalisation de l'état des lieux : **3€ TTC/m2 de surface habitable**

VII.I.2. Honoraires pour les autres prestations :

- **En cas de constitution de dossier de contentieux ou de sinistre (à la charge du mandant)** : CF Barème annexe à la charge du mandant
- **Pour les frais de gestion de sinistre d'assurance** : CF Barème annexe à la charge du mandant
- **Autres prestations** : Les honoraires sont calculés selon le tarif du mandataire, annexé au présent mandat et périodiquement révisable. Le mandataire pourra soumettre à l'approbation du mandant, les tarifs révisés au moins trois mois avant la date anniversaire du contrat. En cas de refus du mandant, il pourra dénoncer le mandat pour la date anniversaire en respectant le préavis.

VII. REEDITION DES COMPTES :

Dans le respect des dispositions de l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire rendra compte en adressant par lettre simple, un rapport de gérance faisant état de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

Ce rapport sera adressé au mandant tous les mois.

Les comptes seront soldés à chaque fin de mois, déduction faite des frais, honoraires et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat.

VIII. DUREE :

Le présent mandat, qui prendra effet le jour de sa signature par l'ensemble des parties, est donné pour une durée ferme de 1 année, tacitement reconductible d'année en année.

VIII. RESILIATION :

L'une ou l'autre des parties pourra mettre fin au présent mandat à chaque date anniversaire à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en respectant un préavis de trois mois. 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 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.

X. GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE – COMPTE BANCAIRE :

Le mandataire bénéficie d'une garantie financière 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.

XI. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES DU MANDANT :

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent mandat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent mandat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées à la société SAS OIKOS.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- Au(x) diagnostiqueur(s) chargé(s) des diagnostics obligatoires ;
- Aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- À l'observatoire local des loyers et l'ANIL ;
- Aux services d'autorisation ou de déclaration préalable de mise en location ;
- À l'huissier et à l'avocat en cas de procédures ;
- Aux organismes privés ou publics en cas de demandes de subventions.



Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est l'agence Oikos.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à **SAS OIKOS -** [REDACTED]

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

Fait au cabinet du mandataire en 2 exemplaires, dont l'un est remis au mandant qui le reconnaît et l'autre étant conservé par le mandataire.

À Lézignan-Corbières, le 29/03/2023

LE MANDANT

« Lu et approuvé - Bon pour mandat »

LE MANDATAIRE

« Lu et approuvé - Mandat accepté »