

## MANDAT DE GESTION

*Le titulaire de la carte Transactions sur immeubles et fonds de commerce ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations d'achat, vente, échange, location ou sous-location, de biens et droits immobiliers ou de fonds de commerce, sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties..." (loi n°70-9 du 2 janvier 1970 – article 6 - décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 – article 72)*

**NUMERO D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE DES MANDATS : N°**

### Entre les soussignés <sup>1</sup> :

Nom :  
Prénom :  
Date et lieu de naissance :  
Nationalité :  
Adresse :

Téléphone :  
Courriel :  
 Célibataire  Veuf(ve)  Marié(e)  
 Divorcé(e) date :

Situation juridique :  Mariés, date :  
*Régime matrimonial* :  
 communauté réduite aux acquêts  séparation des biens  
 participation aux acquêts  communauté universelle  
 Pacsés, date :  Concubins  
 SCI  
 Indivision  
*Indivision représentée par*.....agissant  
« Nom de la partie à l'acte »

en son nom personnel et au nom de l'indivision en vertu des pouvoirs qu'il ou elle a reçus aux termes de la procuration sous-seings privés en date du ..... et annexée aux présentes.

**Ci-après dénommé « LE MANDANT » d'une part,**

**Et,**

La société : **SAS ALTERIMMO**  
Ayant son siège social : **25, rue Montpensier à 64000 PAU**  
Représentée par : **M. BIDEPLAN Benjamin** en qualité de : **Président**  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de : **PAU**, sous le numéro : **810 272 294**  
Titulaire de la carte professionnelle : **GESTION** n° 64022018000032627 délivrée le 05/07/2018 par la CCI de PAU BEARN.  
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA entreprise,  
Police n° 120 137 405 à effet du 01/01/2018.  
Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée, souscrite le :  
**01/04/2015** auprès de : **GALIAN**, dont l'adresse est : **89, rue La Boétie 75008 PARIS**

**Ci-après dénommé « LE MANDATAIRE » d'autre part,**

<sup>1</sup> Mandant personne physique

Il a été convenu ce qu'il suit :

Le MANDANT, agissant en qualité de propriétaire du bien ci-après désigné, donne pouvoir au MANDATAIRE, qui l'accepte, de gérer et administrer, tant activement que passivement, les biens et droits immobiliers lui appartenant ci-après désignés, selon les conditions énoncées, expressément acceptées par les parties.

## **I – DESIGNATION DU BIEN**

Typologie :  Maison  Appartement

Lot de copropriété :  Oui  Non si oui Lot n°

Adresse du bien :

Désignation :

Surface habitable (telle que définie par l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation) : ..... m2

Etat locatif :

Le bien est actuellement loué, aux termes d'un bail signé le ..... pour une durée de 3 ans à ..... moyennant un loyer mensuel de ....., le montant des provisions pour charges mensuelles s'élevant à .....

Désignation : Parking

Le bien est libre de toute occupation

Pour garantir la bonne exécution des présentes, le MANDANT s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant les biens gérés (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources,...) et s'engage à informer sans délai le MANDATAIRE de toutes modifications tant juridiques que matérielles susceptibles d'affecter le bien ou l'immeuble dans lequel il est situé, de manière provisoire comme définitive.

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet d'aucune procédure collective, et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens et que les biens objets du présent mandat ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Le MANDANT informe le MANDATAIRE des conditions et dispositions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le bien géré (dispositif de défiscalisation, plafonds de loyer ou de ressources, garanties, etc...). A ce propos, il déclare .....

Il remet au MANDATAIRE, qui le reconnaît, les documents et pièces suivants :

## **II – MISSIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE**

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire administrateur de biens immobiliers à PAU à accomplir pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment :

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie, indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur aux biens gérés ;

- 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 les charges de copropriété, acquitter sur demande expresse du mandant les sommes dues au titre des impositions et taxes, les récupérer éventuellement auprès des locataires ;

- procéder à la révision des loyers ;

**- faire exécuter les travaux d'urgence ainsi que les petits travaux d'entretien inférieurs à ..... et en référer rapidement au propriétaire.**

- rechercher des locataires, louer et relouer les biens après avoir avisé le mandant de la vacance du ou des biens, renouveler les baux au prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos ;

- substituer, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de procéder à la recherche de locataire et de mener à bonne fin la conclusion de la location des biens susdésignés ;

- faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation, effectuer toute publicité à sa convenance telle que photos, panneaux, insertions dans un fichier télématique national ou international, aux frais du mandataire ;

- rédiger tous baux, avenants ou leur renouvellement les signer ;

- donner et accepter tous congés ;

- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux ;

- embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail;

- 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'assurances ;

- faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandant ; en régler les factures dans la limite des devis

- 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 dépendent les biens gérés ; 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 Autonome sur les Revenus Locatifs (CARL);

- rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH ;

- représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré;

De même, en cas de difficulté ou à défaut de paiement, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes 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 tout dans le respect du Nouveau Code de procédure civile et notamment de son article 828 et, sous réserve d'obtenir au préalable un mandat spécial, faire toute déclaration de créance.

Tous les frais et débours générés par un incident de paiement seront supportés par le mandant. Par ailleurs, 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.

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 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 du renouvellement.

-Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux d'habitation issus de la loi N° 89462 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° 751351 du 31 Décembre 1975.

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 susvisées et les textes pris pour son application.

Il est ici expressément convenu que si le mandant décide de ne pas relouer les locaux objets des présentes, il deviendra gardien juridique des dits locaux dès qu'il sera informé de leur libération et au plus tard, à l'expiration du délais de préavis du locataire.

**IL EST PRECISE QUE LE PRESENT MANDAT CONFERE AU MANDATAIRE UNE OBLIGATION DE MOYEN ET NON DE RESULTAT.**

### **III – DUREE ET RENOUELEMENT DU MANDAT**

Le présent mandat est donné pour une durée de 1 an à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite tacitement annuellement, et prendra irrémédiablement fin à l'issue d'un délai de trente ans à compter de la signature des présentes.

L'une ou l'autre des parties pourra résilier le présent mandat à l'issue des 1 an puis au terme de chaque année à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date anniversaire que représente la date de signature des présentes.

Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la présentation de la lettre recommandée.

*Art. L. 136-1 du code de la consommation : « Le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne dans un encadré apparent, la date limite de résiliation.*

*Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. A défaut de remboursement dans les conditions prévues ci-dessus, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal.*

*Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent légalement certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur.*

Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables aux exploitants des services d'eau potable et d'assainissement. Ils sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels. »

## **IV – REMUNERATION DU MANDATAIRE**

En rémunération de la réalisation de sa mission, objet du présent mandat, le MANDATAIRE percevra des honoraires fixés à (hors assurance Protection des revenus locatifs)

\*\*\* % HT + TVA au taux actuel en vigueur,

soit \*\*\* % TTC<sup>2</sup> de toutes sommes encaissées

+ \*\*\* % TTC du quittancement<sup>3</sup> au titre de l'assurance Protection des revenus locatifs. (Suivant les dossiers locataires- à voir avec la propriétaire)

Ces honoraires sont à la charge du MANDANT. Ils sont payables mensuellement et pourront être prélevés directement sur les fonds encaissés par le MANDATAIRE pour le compte du MANDANT au titre du présent mandat.

En sus de cette rémunération, le MANDATAIRE aura droit :

- en cas de mise en location ou relocation, conformément à l'article 5, I, de la loi du 6 juillet 1989 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

« Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

« Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation ».

La part incombant au LOCATAIRE (qui ne peut excéder celle incombant au Bailleur) s'élève à :

\*\*\* € TTC<sup>4</sup> (Quatre cent dix euros et quarante centimes toutes taxes comprises).

La part incombant au BAILLEUR s'élève à :

\*\*\*\* € TTC<sup>5</sup> (Quatre cent dix euros et quarante centimes toutes taxes comprises).

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 aux débiteurs.

- En cas de gestion et suivi de travaux excédant un montant de .....€, à une rémunération correspondant à .....%TTC du montant des travaux, à la charge du MANDANT ;

Le MANDANT souhaite que le MANDATAIRE établisse l'état préparatoire à sa déclaration des revenus fonciers

oui  non

- à une rémunération complémentaire d'un montant de .....€HT, soit au taux actuel de la TVA, .....€ TTC au titre de la rédaction et du suivi de toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH, sous réserve d'avoir reçu, préalablement, mandat spécial par le MANDANT.

Les honoraires résultant du présent contrat seront payables mensuellement et pourront être prélevés directement sur les fonds encaissés par le MANDATAIRE pour le compte du MANDANT au titre du présent mandat.

## **V – LOYER**

Le MANDATAIRE présentera les biens ci-dessus désignés à un loyer mensuel hors charges de \*\*\* € (euros).

<sup>2</sup> TVA au taux actuel en vigueur

<sup>3</sup> Loyers + charges, y compris taxe d'assurance, TVA et frais de gestion

<sup>4</sup> Variable en fonction du taux de TVA

<sup>5</sup> Variable en fonction du taux de TVA

Les provisions pour charges mensuelles sont de \*\*\* € (euros) et sont régularisées annuellement.

Et pour un bail d'une durée<sup>6</sup> de \*\*\*\* ans.

Le MANDANT est informé que conformément à l'article 5, II, de la loi du 6 juillet 1989, le MANDATAIRE est tenu de communiquer ces informations à l'observatoire des loyers territorialement compétent si le bien est situé dans une zone d'encadrement des loyers.

## **VI – REDDITION DES COMPTES**

Les comptes seront soldés tous les mois. Ainsi le MANDATAIRE restituera chaque mois les sommes encaissées déduction faite des frais, honoraires et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat.

Conformément à l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, le MANDATAIRE rendra compte en adressant mensuellement, par courrier simple, un rapport de gérance faisant état de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

Le MANDATAIRE produira les justificatifs des sommes dépensées à la fin de chaque année civile.

Modalités de règlement :  chèque     virement bancaire

## **VII – GARANTIE FINANCIERE – RCP – COMPTE BANCAIRE**

Le mandataire étant sociétaire de la Caisse de Garantie GALIAN, 89 rue La Boétie – 75008 PARIS, le mandat bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans les locaux de l'administrateur de biens à PAU (64000) – 25 rue Montpensier 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.

## **VIII – CLAUSES PARTICULIERES**

.....  
.....  
.....

## **IX – SUBSTITUTION ET CESSION**

8.1 En cas de décès ou d'incapacité du MANDATAIRE, le MANDANT autorise expressément le MANDATAIRE ou ses ayants-droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions imposées par la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

8.2 En cas de cession de fonds de commerce par le MANDATAIRE ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire-gérant, le présent mandat 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 imposées par la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

Dans tous les cas visés susmentionnés, le MANDANT devra être avisé au plus tard dans les six mois de la substitution, cession ou mise en 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'en informant. Il avisera le nouveau MANDATAIRE ou le MANDATAIRE substitué de sa décision par lettre recommandée avec avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après la réception de ladite lettre de résiliation.

## **X – INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Les données personnelles recueillies dans le cadre du présent mandat par le Mandataire sont nécessaires aux présentes et pourront faire l'objet de traitements informatisés.

<sup>6</sup> Durée de location encadrée par les articles 10 et 11 de la loi du 6 juillet 1989

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 6 août 2004, le Mandant est informé qu'il peut à tout moment accéder aux informations le concernant, les faire rectifier, demander leur suppression pour des motifs légitimes, s'opposer à leur communication à des tiers ou à leur utilisation à des fins publicitaires ou commerciales, en écrivant par lettre simple<sup>7</sup> à l'adresse suivante: ALTER IMMO – 25 RUE MONTPENSIER – 64000 PAU

Le Mandant  s'oppose au partage de ces données.

## **XI – FACULTE DE RETRACTATION**

Conformément aux articles L.121-21 et suivants du Code de la consommation, **en cas de contrat conclu hors établissement ou à distance**, le MANDANT, consommateur ou non-professionnel, a le droit de se rétracter du présent contrat sans donner de motif dans un délai de quatorze jours. Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, le MANDANT doit notifier au MANDATAIRE sa décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre recommandée envoyée par la poste, télécopie ou courrier électronique) adressée à : *ALTER IMMO – 25 RUE MONTPENSIER -64000 PAU/ FAX : 05.59.30.12.90 / [info@alterimmo-bearn.fr](mailto:info@alterimmo-bearn.fr)*.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que le MANDANT transmette sa communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation pèse sur le MANDANT.

L'exercice du droit de rétractation met fin aux obligations réciproques des Parties au contrat d'exécuter le mandat.

Le droit de rétractation ne peut être exercé pour les mandats :

- pleinement exécutés avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après votre accord préalable exprès et votre renoncement exprès à votre droit de rétractation,
- de prestations de services d'hébergement, autres que d'hébergement résidentiel.

---

<sup>7</sup> Les frais de timbres seront remboursés

## **XII – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'application des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives.

---

Le MANDANT reconnaît avoir pris connaissance des articles ci-dessus portant conditions générales et particulières du présent acte.

0 mots rayés nuls

0 lignes rayées nulles

Fait à PAU

Le

En 2 exemplaires originaux dont un pour le MANDANT qui le reconnaît.

### **Le MANDANT**

Signature précédée de la mention  
manuscrite :

« Lu et approuvé. Bon pour mandat »

### **Le MANDATAIRE**

Signature précédée de la mention  
manuscrite :

« Bon pour acceptation de mandat »