



RS IMMO
SYNDIC & GESTION

MANDAT DE GERANCE N°

M

CONCERNE :

Appartement de ... pièces situé au ... étage

BIEN(S) CONCERNE(S) :

MANDAT DE GERANCE N°

(Article 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)

ENTRE LES SOUSSIGNES, ci-après dénommés « Le Mandant » et « Le Mandataire »

LE MANDANT :

M

Né(e) le : à
 Nationalité :
 Régime matrimonial :
 Profession :
 Demeurant à :
 Téléphone :
 Mail :

ET

LE MANDATAIRE :

*RSimmo Centre Inovar
 112 Rue Docteur Guérin
 83210 LA FARLEDE
 Lazare 75009 PARIS*

Tel : 06 12 75 25 51- syndic@rsimmo.fr www.rsimmo.fr SASU, au capital de 2 000.00 €,
 Dont le siège social est à La Farlede (83210) – 112 Rue docteur Guérine,
 Immatriculée à Paris RCS de Toulon 919 958 975, , représentée par Madame Sandra RIGHETTI,
 en sa qualité de gérante, dûment habilitée à l'effet des présentes,
 Titulaire de la carte professionnelle numéro n° CPI 8306 2022 000000025 délivrée par la CCI du
 var
 Titulaire du compte numéro ouvert auprès de la banque numéro de compte
 Adresse de la Banque,
 Garanti par la SOCAF dont le siège social est à – sous le numéro de contrat 24280
 Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de dont le siège social
 est à – , sous le numéro de police

IL A ETE 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.

SITUATION DU BIEN :

Adresse :

Type habitat :

- immeuble collectif
 individuel

Période de construction :

- avant 1949
 de 1949 à 1974
 de 1975 à 1989
 de 1989 à 2005
 depuis 2005

DESIGNATION DU BIEN

Appartement situé au

formant le lot n° et représentant tantièmes généraux de l'immeuble.

Nombre de pièces principales :

Surface habitable du logement : m² environ

Diagnostique DPE :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	date de réalisation :
Diagnostic PLOMB :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	date de réalisation :
Diagnostic AMIANTE :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	date de réalisation :
Diagnostic ELECTRIQUE :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	date de réalisation :
Diagnostic GAZ :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	date de réalisation :

Détecteurs de fumée posé : non oui date de pose :

Chauffage :

- individuel électrique
 individuel au gaz
 collectif

Eau chaude :

- individuelle électrique (BEC)
 individuelle au gaz
 collective

Compteurs d'eau individuels :

- eau chaude oui non
 eau froide oui non

Equipements d'usage commun :

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> digicode | <input type="checkbox"/> interphone |
| <input type="checkbox"/> vidéophone | <input type="checkbox"/> gardienne |
| <input type="checkbox"/> ascenseur | <input type="checkbox"/> boîtes aux lettres |
| <input type="checkbox"/> jardins | |

Situation locative :

- le bien est loué au terme d'un bail consenti le pour une durée de ans au profit de et moyennant un loyer mensuel de
- le bien est libre de toute occupation

USAGE

- Location vide
- Location meublée

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 procédure collective, et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens et que le(s) bien(s) objet(s) du présent mandat ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière. Si le(s) bien(s) ci-dessus sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent en annexe au présent mandat.
- avoir la pleine et entière capacité de disposer du bien, au sens juridique, et de consentir le présent mandat de gestion

1. MISSION - POUVOIRS

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

- OPTION « LIBERTÉ » (4,50 %HT)
 - o encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont il pourra demeurer détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s) ;
 - o donner quittance, reçu et décharge, et corrélativement donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement ;
 - o procéder à la révision des loyers, et des charges locatives sur présentation des documents émanant du syndic et comptes validés en assemblée générale, rembourser les dépôts de garantie, décompte réalisé sur la base des comptes connus à la date du départ des locataires hors fluides,
 - o rédiger tous baux, avenants – ou leur renouvellement – les signer. Il est expressément prévu que le mandataire ne pourra consentir un nouveau bail ou donner congé sans avoir obtenu au préalable du mandant un accord écrit, le bail signé étant adressé par voie numérique.
 - o donner et accepter tous congés ;
 - o dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux ;
 - o rechercher les 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 que le mandataire jugera à propos ;
 - o 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 ;
 - o donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers

Pour sécuriser vos loyers, vous pouvez également souscrire à la garantie loyers impayés : dans ce cas reportez-vous et cochez paragraphe 4, page 6.

- OPTION « SERENITE » (6,50 %HT)
 - o encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont il pourra demeurer détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s) ;
 - o donner quittance, reçu et décharge, et corrélativement donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement ;
 - o procéder à la révision des loyers, et des charges locatives sur présentation des documents émanant du syndic et comptes validés en assemblée générale, rembourser les dépôts de garantie, décompte réalisé sur la base des comptes connus à la date du départ des locataires hors fluides,
 - o rédiger tous baux, avenants – ou leur renouvellement – les signer. Il est expressément prévu que le mandataire ne pourra consentir un nouveau bail ou donner congé sans avoir obtenu au préalable du mandant un accord écrit, le bail signé étant adressé par voie numérique.
 - o donner et accepter tous congés ;
 - o faire exécuter toutes menues réparations et celles plus importantes mais URGENTES et en aviser rapidement le mandant, prendre toutes mesures conservatoires ;
 - o 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 ;
 - o rechercher les 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 que le mandataire jugera à propos en adéquation avec la réglementation en vigueur ;
 - o 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 ;
 - o dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux ;
 - o embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail ;
 - o souscrire, signer ou résilier tout contrat, notamment d'assurance ;
 - o faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandant, en régler les factures ;
 - o intervenir auprès des compagnies d'assurances en cas de sinistre ;
 - o faire représenter aux assemblées générales des copropriétaires dans la mesure où le mandataire n'assume pas les fonctions du syndic de la copropriété dont dépend(ent) le(s) bien(s) géré(s) le représenter auprès des associations de locataires ;
 - o donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers, les déclarations de droit de bail et taxe additionnelle, la déclaration de T.V.A. ;
 - o rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH ;
 - o 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(x) bien(s) géré(s), tout déplacement exceptionnel de plus de deux heures étant facturé en sus au tarif horaire HT en vigueur affiché dans le cabinet.

Pour sécuriser vos loyers, vous pouvez également souscrire à la garantie loyers impayés : dans ce cas reportez-vous et cochez paragraphe 4, page 6.

De même, et pour chaque option, 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 et 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.

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 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.

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

L'étendue de la mission cesse dès lors que le bien n'est pas reloué et le mandant reprend alors la garde juridique du bien concerné.

2. REMUNERATION

Le mandataire aura droit à une rémunération hors taxes (TVA au taux en vigueur), sur tout encaissement, fixée à :

Cochez l'option choisie :

- Option « liberté » 4,50 % HT
- Option « sérénité » 6,50 % HT

Les honoraires résultant du présent contrat pourront être prélevés sur les fonds encaissés par le mandataire pour le compte du mandant.

Elle ne fait pas obstacle à la fixation et à l'encaissement d'honoraires de location, constitution des dossiers de candidature, de rédaction de bail, de frais d'état des lieux à la charge des locataires et propriétaires des immeubles gérés, fixés d'après les usages locaux, selon les arrêtés ou convention en vigueur, les frais d'entremise venant en sus.

3. REDDITION DES COMPTES

Le mandataire, conformément à l'article 66 alinéa 1 du décret du 20/07/1972, rendra compte de sa gestion tous les :

- Trimestres (paiements trimestriels les 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre)
- Mois (paiements mensuels, les 31 de chaque mois)

et remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

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

Il sera également prélevé sur chaque compte de gérance des frais de bureau pour un montant global de de 5.60 € HT indexé annuellement.

La déclaration annuelle des revenus fonciers donnera lieu à une rémunération spécifique globale de 75,00 € HT indexée annuellement.

Tous travaux de rénovation complète du bien ou de travaux supérieurs à 1500.00 euros HT donneront lieu à une rémunération spécifique de suivi administratif (demandes de devis, suivi du chantier, réception) à hauteur de 3.5 % HT du montant HT des travaux, somme prélevée sur le compte de gestion.

Modalités de règlement :

- virement bancaire (fournir un RIB)

4. ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Le mandant souhaite la souscription d'une assurance loyers impayés dont la cotisation s'élève à :
- 2,35 % TTC
et reconnaît avoir eu connaissance de l'intercalaire y afférent.

oui, je souhaite souscrire à l'assurance loyers impayés pour les biens désignés dans le présent mandat
date et signature :

non, je ne souhaite pas bénéficier de la garantie des revenus locatifs
date et signature :

OU

Le mandant souhaite la souscription d'une assurance loyers impayés avec option détériorations immobilières (les factures acquittées des travaux seront à fournir en cas de déclaration, la vétusté sera déduite) dont la cotisation s'élève à :
- 2,50 % TTC
et reconnaît avoir eu connaissance de l'intercalaire y afférent.

oui, je souhaite souscrire à l'assurance loyers impayés pour les biens désignés dans le présent mandat
date et signature :

non, je ne souhaite pas bénéficier de la garantie avec option détérioration immobilière
date et signature :

5. DURÉE

Le présent mandat est donné pour une durée de un an à compter du .././....

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

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 indiquer ci avant.

Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour 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.

il est rappelé que suivant l'article L 215-1 du code de la consommation : « pour les contrats de prestations de service conclu pour une durée déterminée avec une clause de reconduction tacite, le professionnel prestataire de service 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 non- reconduction.

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. 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 ».

6. SUBSTITUTION – CESSION

- En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970 ;

- En cas de cession de son 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 de cessionnaire ou du locataire gérant, ce que le mandant accepte expressément sous réserve que le successeur du mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le mandant devra être avisé dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les six mois de la substitution, de la cession ou de la 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'avisant de l'événement. S'il use de cette faculté, le mandant devra faire connaître sa décision au nouveau mandataire ou au mandataire substitué par lettre recommandée avec avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après de ladite lettre recommandée avec avis de réception.

7. GARANTIE FINANCIERE - RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE – COMPTE BANCAIRE

Le mandataire étant sociétaire de la Société de Caution Mutuelle des Professions Immobilières et Foncières (SO.CA.F), 26, avenue de Suffren, Paris 15^{ème}, sous le numéro de sociétaire 24280, le mandant 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.

8. FICHER INFORMATIQUE

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir les informations incluses dans le présent mandat sur fichier informatique, transmettre les informations à des partenaires commerciaux. Le mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

Le mandataire s'engage à traiter ces données personnelles dans le respect de la réglementation française et européenne sur la protection des données à caractère personnel.

Conformément à la réglementation sur la protection des données personnelles le mandant est informé que l'ensemble des informations qui lui sont demandées dans le cadre du présent mandat sont nécessaires à l'accomplissement des activités du mandataire. Dans cette perspective, ces informations sont susceptibles d'être transférées à des tiers notamment au service informatique du logiciel comptable, aux services bancaires.

Le traitement de ces données a pour base juridique l'exécution du présent mandat. Il est effectué exclusivement au sein de l'Union européenne. Les personnes concernées peuvent prendre

connaissance des données les concernant directement auprès du mandataire. Le cas échéant, elles peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer au traitement de ces données.

Les personnes concernées disposent enfin du droit d'introduire toute réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

9. TRAITEMENT DES LITIGES ENTRE PROFESSIONNEL ET CONSOMMATEUR

Conformément à l'article L 211-3 du Code de la Consommation, le mandant est informé que, en tant que consommateur, il a le droit de recourir à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable du litige qui pourrait l'opposer au mandataire.

Les modalités de cette médiation sont organisées par les articles L.611-1 et suivants et R.612-1 et suivants du Code de la consommation, lesquels prévoient notamment :

- la médiation est gratuite pour le consommateur à l'exception des frais prévus au 3^{ème} et 4^{ème} article R.612-1 du code de la consommation,
- le mandant doit justifier avoir tenté, au préalable, de résoudre son litige directement auprès du mandataire par une réclamation écrite,
- le médiateur doit être saisi dans un délai de un an à compter de sa réclamation écrite auprès du professionnel,
- le médiateur, qui doit être inscrit sur la liste des médiateurs agréés par la Commission d'Evaluation et de Contrôle de la Médiation, accomplit sa mission avec diligence et compétence, en toute indépendance et impartialité, dans le cadre d'une procédure transparente, efficace et équitable.

Le cabinet de médiation référant est : SASU VIVONS MIEUX ENSEMBLE inscrite au RCS de Nancy sous le numéro 820 862 241 dont le nom commercial est 'Médiation – Vivons mieux ensemble', dont le siège social est à NANCY (54000) - 465 avenue de la Libération, représentée par Jean-Philippe DUVAL en qualité de représentant de ladite société.

Fait et signé au cabinet du mandataire en DEUX originaux.

..... mots nuls

.....lignes nulles

A PARIS, le

LEMANDANT

« Lu et approuvé - bon pour mandat »

LE MANDATAIRE

« Lu et approuvé - mandat accepté »