



## MANDAT DE GESTION N°

(Loi 70.09 du 02-01-70 art. 6 & 7 - Décret 72.678 du 20-07-72 art. 64, 66 et 67 – Article 1984 et suivant du Code Civil)

### ENTRE LES SOUSSIGNES

Nom .....

Prénom .....

Date et lieu de naissance .....

Situation de famille .....

Profession .....

Adresse .....

code postal..... Ville.....

Portable .....

E-mail .....

**Propriétaire, usufruitier, nu-propiétaire, propriétaire indivis (1)** des biens et droits immobiliers ci-après énoncés, désigné comme le **MANDANT** dans la suite des présentes,

D'une part

**(1) rayer les mentions inutiles**

ET la société **France Proprio**, enseigne de la Sarl ZaF immobilier, domiciliée au 74 Avenue Etienne Billières à Toulouse 31300, TOULOUSE, Titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier « Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière » **numéro 31012016000003342** délivrée par la CCI de Toulouse, N° SIRET 503 111 049 00048 RCS Toulouse dont la garantie financière pour un montant de €.170 000 est assurée par, QBE INSURANCE, Cœur Défense, TOUR A, 110 Esplanade Du Général de Gaulle.92 931 LA DEFENSE CEDEX. Représenté par Frédéric ZAFRAN, gérant y domiciliée audit siège, habilitée à l'effet des présentes,

D'autre part

1

Paraphe

SARL ZAF IMMOBILIER. au capital de 10 000 € – 74 Avenue Etienne Billières – 31300 TOULOUSE

Tél. : 05 61 23 90 31 – Fax : 05 61 51 39 52 – Mail : gestion@zaf-immobilier.com

N° SIRET 503 111 049 00030 RCS TOULOUSE- code A.P.E. 6831 Z -

C.P.I n° 31012016000003342 délivrée par la CCI de Toulouse - Garantie financière 170 000 € : QBE Insurance (Europe) Limited – Cœur Défense – Tour A – 110 Esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE Cedex.

N° de mandat : / Bailleur :



**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

Le mandant donne pouvoir au mandataire de gérer, tant activement que passivement, les biens et droits immobiliers lui appartenant et situés :

Adresse du bien .....

Code postal .....VILLE.....

Type de bien.....

N° de lot..... N° Lot parking..... N° Cellier .....

Date et Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : .....

Loyer hors charges souhaité.....

Provisions sur charge..... (Décompte à joindre)

Surface habitable.....M<sup>2</sup>..... (Attestation à joindre)

Achat dans le cadre d'une loi de défiscalisation : Oui  Non  .....

Si oui laquelle..... Date d'achat du bien.....

Date de réception.....

**(Obligatoire pour l'amortissement du bien)**

**Avez-vous souscrit une assurance bailleur non occupant ?**

Oui  Non

ZAF IMMOBILIER vous propose une formule de gestion immobilière :

<input type="checkbox"/> <b>Gestion complète(*)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Quittancement mensuel du locataire,</li><li>• Appels de loyers envoyés chaque mois par e-mail,</li><li>• Encaissement des loyers,</li><li>• Versement mensuel des loyers par virement automatique au bailleur,</li><li>• Envoi mensuel d'un rapport de gérance individuel par e-mail ou courrier,</li><li>• Révision annuelle des loyers en fonction de l'indice en vigueur</li><li>• Recouvrement des charges imputables au locataire (dont taxe d'ordures ménagères)</li><li>• Paiement des charges de copropriété par le biais du compte gestion</li><li>• Aide à la déclaration des revenus fonciers</li><li>• Commandes et paiement des fournisseurs</li><li>• Contrôle annuel de l'assurance multirisques habitation de votre locataire</li><li>• Exécution des menus travaux, la demande de devis pour remise en état ainsi que le suivi des interventions demandées.</li></ul>
Honoraires : <p style="text-align: center;"><b>4,90 % HT des sommes encaissés *</b> <b>(soit 5,88 % TTC)</b></p> <p><b>*Somme des loyers encaissés (avec dépôt de garantie)</b></p>



Le bailleur a choisi une Garantie des Loyers impayés dans le cadre du bulletin d'adhésion **FIDELIDADE** :

Oui  Non

Ce bulletin m'a été remis et je souhaite souscrire directement auprès de *FIDELIDADE Companhia de Seguros SA, succursale de France, 29 Boulevard des Italiens, 75002 PARIS. Le taux pour la garantie des Loyers impayés et de 2.75 % TTC des loyers charges comprises.*

Date d'effet des Garanties : Selon les dispositions prévues aux conditions générales, la prise d'effet des garanties reste subordonnée le cas échéant au paiement des primes.

**OPTION 1 : GLI 2.75 %**

Garantie	Loyers impayés	Dégradations immobilières	Frais de contentieux	Franchise
<b>2.75 %</b> <b>GLI Propriétaire bailleur indépendant</b>	<b>Plafond de 70 000 € TTC par sinistre Et 3500 € TTC par mois</b>	<b>10 000 € TTC par sinistre</b>	<b>Compris dans les plafonds de loyers impayés</b>	<b>Montant du dépôt de garantie</b>

**OPTION 2 : GLI + PROTECTION JURIDIQUE 2.90 %**

Garantie	Loyers impayés	Dégradations immobilières	Protection Juridique locative	Franchise
<b>2.90 %</b> <b>GLI Propriétaire bailleur indépendant</b>	<b>Plafond de 70 000 € TTC par sinistre Et 3500 € TTC par mois</b>	<b>10 000 € TTC par sinistre</b>	<b>Plafond maximum par litige ou Différend : 8000 €</b>	<b>SANS</b>



### **MISSION DU MANDATAIRE :**

Le MANDANT autorise et donne expressément pouvoir au MANDATAIRE d'accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment :

- Gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher en exclusivité et par tous moyens des locataires, louer le bien, le relouer, renouveler les baux par écrit aux prix charges et conditions que le MANDATAIRE jugera à propos, donner ou accepter tout congé, dresser ou faire dresser les états des lieux en régler le coût, signer tous les baux et accords, procéder à la révision des loyers. Effectuer toutes les expertises obligatoires (charges MANDANT) pour la rédaction des baux et en régler le coût. Le MANDANT autorise le MANDATAIRE à déléguer, éventuellement, ses missions de location ou de relocation.
- Prendre toutes mesures conservatoires. Sur autorisation du MANDANT et devis à l'appui, faire exécuter toutes réparations d'un coût supérieur à 250 €. Les réparations inférieures à 250 € seront réalisées sans consultations du MANDANT. Le MANDATAIRE étant autorisé à effectuer les travaux d'urgences sans autorisation du MANDANT et aux frais de ce dernier, sans que sa responsabilité ne puisse être recherchée directement ou indirectement.
- Remplir et signer tous constats de sinistre survenu dans le logement, arrêter tous devis et marchés avec ou sans architecte, faire exécuter tous travaux n'excédant pas le montant accordé par l'assurance.
- Recevoir, sans limitation autres que celle de la garantie financière, les sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, dépôts de garantie, prestations, subventions, avances sur travaux et, plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui et déposer ces divers fonds.
- 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, faire toutes réclamations en dégrèvement.
- Recevoir les sommes éventuellement versées par le locataire à titre de dépôt de garantie, sommes que le MANDATAIRE percevra en vue de les restituer au locataire sous déduction des charges, réparations ou arriérés du par ce dernier.
- Représenter le MANDANT devant tout établissement public ou privé, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré.
- Effectuer tout paiement constituant la conséquence de la gestion du bien objet du présent mandat. En cas de difficultés et à défaut de paiement par les débiteurs, exercer toutes poursuites nécessaires, notamment judiciaires.
- Faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant les tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugement, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tout titre et pièces, et donner ou retirer quittances ou décharges. Les frais qui découlent de ces démarches sont avancés par le propriétaire s'il a souscrit à l'assurance loyers impayés. En cas de non-souscription à ladite assurance, ces frais restant à sa charge.

- Représenter aux assemblées générales de copropriétés, le MANDANT qui en fait la demande au minimum 72 h avant, gratuitement pendant les heures ouvrables de l'agence. Au delà facturé à la vacation d'horaires de 60,98 Euros ttc/heure.

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

## **I- REEDITION – REMUNERATION – ASSURANCE**

Le MANDATAIRE rendra compte de sa gestion, chaque fin de mois, en un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, le MANDANT s'obligeant à lui rembourser tous les frais et avances nécessités par l'exécution du présent mandat dans le cadre d'un forfait fixé à 15 euros ht par trimestre. Ces frais seront dues et facturés mensuellement à compter de la première location et ce jusqu'au terme du contrat. A l'appui de cette reddition des comptes le MANDATAIRE adressera au MANDANT le solde des sommes détenues pour son compte.

- Le MANDATAIRE aura droit pour son administration, à une rémunération fixée à **4,90 % HT (soit 5,88 % TTC. TVA** actuel dont le taux est de 20 %) sur le montant des encaissements (loyer + charges ainsi que toutes autres sommes encaissées afférentes à l'administration du bien, avec dépôt de garantie.)
- Seront appliqués les honoraires généraux du cabinet sur le montant des indemnités perçues pour les dossiers sinistres avec intervention de l'assurance dommage ouvrage et /ou de l'assurance multirisque habitation.
- Cette rémunération est à la charge entière du MANDANT et sera prélevée sur chaque relevé de compte. Le MANDATAIRE est en outre autorisé par le MANDANT à recevoir tous honoraires et frais des locataires.
- HONORAIRES DE LOCATION / En cas de nouvelles locations :  
Pour les locations régies par la loi du 6 juillet 1989, montants des plafonds.....T.T.C ;  
Les honoraires de négociation à la charge exclusive du bailleur seront de : .....T.T.C  
• Les honoraires de visite, de constitution du dossier, de rédaction du bail partagés entre le bailleur et le locataire seront de (plafond légal de 13€/m<sup>2</sup>) :  
- charge bailleur :..... 10€ T.T.C/ m<sup>2</sup>  
- charge locataire : .....10€ T.T.C/ m<sup>2</sup>  
• Les honoraires d'état des lieux d'entrée, partagés entre le bailleur et le locataire seront de :  
- charge bailleur : ..... 3€ T.T.C/ m<sup>2</sup>  
- charge locataire : ..... 3 € T.T.C/ m<sup>2</sup>

**La part MANDANT est offerte la 1<sup>ère</sup> année pour toute nouvelle gérance. En cas de départ du locataire moins d'un an après la location, remise de 50 % sur la part mandant.**

- Le MANDATAIRE rendra compte à titre individuel de sa gestion lors de la déclaration des revenus fonciers par le MANDANT.
- Tout changement ou modification de taxe (TVA ou autre) impliquera son application sur les tarifications TTC, tant sur les montants que sur les pourcentages.



## **II- DUREE**

Le présent contrat est conclu pour satisfaire aux dispositions de l'article 7 de la Loi 70.09 du 2 janvier 1970 et des articles 64,66 et 67 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 pour une durée initiale **de 3 (trois) ans renouvelables** par tacite reconduction, ne pouvant excéder 10 ans, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant l'expiration de la durée prévue ci-dessus ou de la date de renouvellement.

Toute dénonciation dudit mandat entraînera de plein droit et sans formalité la résiliation des obligations du MANDATAIRE.

En cas de résiliation du mandat avant son terme par le MANDANT, le MANDATAIRE aura le droit à une indemnité fixée au montant des honoraires de gestion d'un semestre. 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 droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapable, sous réserve bien entendu de la faculté de résiliation dans les conditions fixées ci-dessus.

## **III- DISPENSE**

Le MANDANT dispense le MANDATAIRE de l'envoi, sous forme recommandée, de la lettre prévue par l'article 67 du décret 72-678 du 20 juillet 1972 pour les locations nouvelles dont le MANDATAIRE rendra compte dans le cadre général de la reddition de ses comptes.

## **IV- ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège du mandataire.

Fait au cabinet du mandataire en double exemplaire dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît, le.....

<b>Le Mandant</b>	<b>Le Mandataire</b>
-------------------	----------------------

Faire précéder la signature de la mention  
«BON POUR POUVOIR»

Faire précéder la signature de la mention  
«BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR»



## NOS MISSIONS

### I) LOCATION :

**-Recherche et sélection du locataire** : France Proprio met tout en œuvre (publicité vitrine, sur journaux gratuit et / ou professionnel, etc.) pour une location rapide et qualitative de votre bien. Nous vérifions la bonne solvabilité du candidat, collecte tous les éléments officiels nécessaires à la constitution du dossier.

**- Rédaction du bail** : France Proprio rédige le contrat de location avec le locataire et l'éventuel acte de caution solidaire avec le cautionnaire si tel est le cas.

**- Etat des Lieux** : Les états des lieux d'entrée et de sortie seront effectués et facturés par nos soins, ce qui permet une connaissance parfaite de l'état de l'appartement dès l'entrée du locataire.

**- Honoraires de location** : Ils seront perçus en totalité par France Proprio suivant un mandat de location : 13 € par partie le m<sup>2</sup>, et ce, conformément à l'Article 65 de la Loi n°82.526 du 22 juin 1982.

### II) GESTION :

France Proprio assure la gestion administrative, comptable et juridique du bien pendant toute la durée du bail suivant la formule de gestion choisie.

**- Encaissement et règlement des loyers** : Le locataire paie ses loyers à France Proprio entre le 1 et le 5 de chaque mois qui les reverse le 25 de chaque mois à terme échu, Les relances sont le 10 de chaque mois.

**- Honoraires** : Les honoraires de gestion sont directement prélevés sur les loyers, 4,90 % hors taxes selon la formule de gestion choisie,

**- Charges de copropriété** : France Proprio règle directement les charges de copropriété à votre syndic, sauf ordre contraire de votre part.

**- Départ du locataire** : Lorsque le locataire adresse à France Proprio son préavis de départ, nous vous en informons en vue de rechercher un nouveau locataire.

**- Dépôt de garantie** : Il sera encaissé par France Proprio qui le conserve pendant toute la durée du bail. Il peut être reversé au bailleur sur simple demande. Le décompte et la restitution sont établis par l'intermédiaire de France Proprio.

**- Informations financières** : Vous bénéficiez de différents moyens pour connaître en détail la tenue de vos comptes :

- **Téléphone** : 05.61.23.90.31 contactez le gestionnaire de votre bien sur notre ligne directe,

- **E-mail** : contactez-nous à tout moment via notre service courriel

[gestion@franceproprio.com](mailto:gestion@franceproprio.com) pour toute question comptable et autre renseignement.

- **Courrier** : vous recevez chaque mois un relevé comptable détaillé.

- **Suivi technique** : Sur votre demande, nous commandons les travaux nécessaires à l'entretien de votre patrimoine auprès des entreprises compétentes. Nous étudions les devis, signons les marchés et réglons les factures. Les règlements sont prélevés sur les loyers.

**- Contact** : Pour toute question technique, financière, juridique ou administrative, un numéro unique vous est réservé **du lundi au jeudi de 10h à 17h** au 05.61.23.90.31



***Pensez à préparer les documents ci-dessous***

***Pour toutes les locations***

- Carte d'identité Bailleur
- Attestation de propriété
- Relevé d'Identité Bancaire
- Plan de logement et des annexes
- Taxe foncière
- Certification de surface
- Assurances du logement :
  - Attestation d'assurance propriétaire non occupant
  - Attestation d'assurance Dommages-Ouvrages pour les constructions de moins de 10 ans
- Dossier de diagnostic technique comprenant :
  - L'état des risques naturels et technologiques pour les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement
  - Le diagnostic de performance énergétique
  - Le constat de risque d'exposition au plomb
- Date de construction
- Dernier numéro de téléphone du bien

***Pour les appartements :***

- Dernier décompte de charge
- Dernier appel de fonds

***Entretiens divers :***

- Attestation d'entretien de la chaudière gaz
- Attestation d'entretien du ballon d'eau chaude
- Certificat de ramonage de cheminée
- Attestation d'entretien piscine

***Si le logement est vide :***

- 1 jeu de clés complet (accès total au bien à louer)

***Si le logement est loué :***

- Copie du Bail
- Copie de l'état des lieux d'entrée
- Attestation de loyer à jour du locataire sur les 12 derniers mois
- Attestation d'assurance du locataire
- Copie du dossier locataire
- Coordonnées téléphoniques du locataire
- Dernier décompte de charges du locataire

**Tous ces documents peuvent être reproduits immédiatement par nos soins sans frais.**

**Votre contact GESTION**

Valérie CHOUCHANE

05 61 23 90 31 [gestion@zaf-immobilier.com](mailto:gestion@zaf-immobilier.com)