

# DAUPHINE GESTION

9, boulevard Lannes - 75116 Paris

Email : [info@dauphinegestion.com](mailto:info@dauphinegestion.com)

Téléphone : 09.72.80.90.90



Administrateur de biens

Syndic de copropriété

Gestion locative

Transactions immobilières

## MANDAT DE GESTION LOCATIVE Mandat n°

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

-

ci-après dénommé(e) « le Mandant ou le Bailleur »

d'une part,

et

### - DAUPHINE GESTION

S.A.S. SOCIETAS au capital de 9.000 Euros dont le siège social est sis 9 boulevard Lannes, 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 824695985, administrateur de biens et agent immobilier titulaire de la carte professionnelle n° CPI 75012017000018760 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris pour les activités de « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », « Gestion immobilière » et « Syndic de copropriété », garantie par la C.E.G.C., 16 rue Hoche – Tour Kupka B, 92919 La Défense Cedex, bénéficiaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle délivrée par GENERALI, 7 boulevard Haussmann, 75009 Paris,

représentée par son Président, Mathias BERNHEIM

ci-après dénommée « le Mandataire »

d'autre part.

Paraphes :

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

Le présent mandat a pour objet de conférer au mandataire ci-avant désigné la mission de gérer les biens ci-après désignés et pour cela accomplir au nom et pour le compte du mandant les missions définies aux articles 5 et 10.

### **ARTICLE 1 – SITUATION ET DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS**

### **ARTICLE 2 – USAGE DES BIENS**

Les biens ci-dessus sont à usage \_\_\_\_\_ exclusivement.

### **ARTICLE 3 – DUREE DU MANDAT**

Le présent mandat est conclu pour une durée initiale d'une année à compter du \_\_\_\_\_

Il sera ensuite tacitement reconduit pour la même durée, sauf résiliation d'une des parties notifiée à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant le renouvellement.

Sauf dénonciation aux échéances indiquées, ce mandat prendra irrévocablement fin trente ans après la date de prise d'effet ci-avant définie.

### **ARTICLE 4 – REMUNERATION DU MANDATAIRE**

#### **4.1. Gestion courante des biens :**

Le mandataire percevra chaque mois, à la charge du mandant, une rémunération de \_\_\_\_\_ % TTC ( \_\_\_\_\_ % H.T. - TVA à 20 %) du montant des sommes encaissées pour le compte du mandant : loyers, indemnités d'occupation, charges, taxes et indemnités d'assurance.

#### **4.2. Location des biens :**

##### **4.2.1. Pour une location de biens à usage d'habitation exclusivement :**

- si le locataire est une personne physique, le mandataire percevra une rémunération de 30 € TTC par mètre carré (25 € H.T./m<sup>2</sup>), TVA à 20 %, pour la recherche du locataire, les visites, la constitution du dossier de location, la rédaction du bail et l'état des lieux d'entrée. Cette rémunération sera partagée par moitié entre le mandant et le locataire et sera exigible dès la signature du bail.

- si le locataire est une personne morale, le mandataire percevra une rémunération de 14,4%TTC (12% H.T.), TVA à 20%, du montant du loyer annuel hors charges fixé au bail. Cette rémunération sera à la charge du locataire et sera exigible dès la signature du bail.

##### **4.2. Pour une location de biens à usage commercial, professionnel ou mixte :**

Le mandataire percevra une rémunération de 40 %TTC (33,33% H.T. - TVA à 20%) du montant du loyer annuel hors charges fixé au bail. Cette rémunération sera à la charge du locataire et sera exigible dès la signature du bail.

**Paraphes :**

#### 4.3. Présence du mandataire à une assemblée générale de copropriétaires :

Lorsque le mandataire représentera le mandant à une assemblée générale de copropriétaires, le mandataire percevra une rémunération forfaitaire de € TTC (TVA à 20%) ; cette rémunération ne sera pas due si le mandataire est également syndic de la copropriété dans laquelle les biens immobiliers sont situés.

#### **ARTICLE 5 – POUVOIRS DU MANDATAIRE**

Pour l'accomplissement de sa mission, et outre les pouvoirs définis à l'article 10 ci-après, le mandant autorise le mandataire à faire procéder par un professionnel à toute réparation urgente, après en avoir avisé le mandant.

#### **ARTICLE 6 – REDDITION DES COMPTES**

Le mandant recevra au moins une fois par mois ou trimestre un compte rendu de gestion faisant principalement état des sommes perçues, des dépenses engagées et des sommes acquittées par le mandataire au nom et pour le compte du mandant.

#### **ARTICLE 7 - ASSURANCES**

Par les présentes, le mandant reconnaît expressément avoir été pleinement informé par le mandataire de l'intérêt de souscrire à un contrat d'assurance propriétaire non occupant.

#### **ARTICLE 8 – CLAUSES PARTICULIERES**

#### **ARTICLE 9 – DECLARATIONS DU MANDANT**

Le mandant déclare :

- qu'aucune contrainte juridique ou technique ne fait obstacle à la gestion et à la location des présents biens par le mandataire
- avoir la pleine et entière disposition des biens gérés et ne faire l'objet d'aucune procédure collective ni de mesure de protection juridique l'empêchant de conférer seul les missions ci-après définies au mandataire

#### **ARTICLE 10 – MISSIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE**

Pour la réalisation de sa mission, et outre les pouvoirs définis à l'article 5., le mandant confère au mandataire le pouvoir d'accomplir, en son nom et pour son compte, les actes d'administration suivants :

##### 10.1. Au titre de la location des biens :

- louer et relouer les biens aux prix, charges, clauses et conditions déterminés par le mandataire, et à cette fin :
  - . mener toute action publicitaire qu'il jugera utile et notamment la diffusion sur internet, presse papier, vitrine, pose de panneaux, etc..
  - . s'adjoindre pour la réalisation de cette mission, le concours de tout professionnel de l'immobilier
  - . prendre des photos et vidéos des biens objets des présentes ; à cet effet, le mandant déclare disposer de toute autorisation nécessaire
  - . présenter et faire visiter les biens aux candidats locataires et déterminer parmi eux celui à qui sera loué le bien
  - . rédiger et signer tout contrat, accord, acte de renouvellement de bail, d'avenant et d'état des lieux
  - . réaliser et faire réaliser tout acte d'état des lieux d'entrée et de sortie

Paraphes :

- encaisser et conserver le dépôt de garantie versé par le locataire

Si le mandant, en cours de mandat, prend la décision de ne pas relouer les biens objets des présentes, il redeviendra gardien juridique de ceux-ci au départ des occupants. Le mandant est informé de la nécessité pour lui de conclure dans cette hypothèse un contrat d'assurance le garantissant contre les risques immobiliers courants.

#### 10.2. Au titre de la gestion financière des biens :

- recevoir et détenir toute somme, bien, effet et valeur dont la perception est la conséquence de la gestion des biens gérés, tels que loyers, charges locatives, dépôts de garantie, indemnités d'occupation, indemnités d'assurance, avances sur travaux, subventions ; utiliser ces sommes aux fins d'accomplissement de sa mission
- mener toute action nécessaire au recouvrement des sommes précitées et à l'expulsion des occupants, aux frais du mandant
- délivrer toute quittance ou reçu
- réviser le montant des loyers en fonction de l'évolution des indices de référence
- procéder aux régularisations annuelles de charges sous réserve que le bailleur lui ait adressé toutes les pièces justificatives nécessaires à l'accomplissement de cette mission
- restituer au locataire, dans la mesure des fonds disponibles, tout trop perçu de charges ou de loyers
- restituer aux locataires leur dépôt de garantie, déduction faite des sommes restant dues au bailleur, le mandataire ayant pouvoir d'évaluer seul le montant des retenues à opérer au titre des réparations locatives.
- acquitter, sous réserve des fonds disponibles, les charges de copropriété et les appels de fonds travaux, ainsi que les factures correspondant aux dépenses engagées par le mandataire au nom et pour le compte du mandant au titre de l'exécution de sa mission

A cette fin, le mandant autorise expressément le mandataire à prélever sur les fonds mandants détenus par lui, les sommes nécessaires au paiement de ces dépenses.

#### 10.3. Au titre de la gestion administrative des biens :

- rédiger et signer tout acte, contrat, procès-verbal ou accord nécessaire à l'accomplissement de sa mission
- représenter le mandant devant toute administration et organisme public et à ce titre déposer, signer, requérir auprès de ceux-ci tout document ou justificatif, et acquitter, aux frais du mandant, tout frais, notamment de dossier, lié à la réalisation de ces formalités
- représenter le mandant aux assemblées générales de copropriété
- accuser réception et répondre à tout courrier adressé par les locataires du mandant ou par des tiers
- recevoir et accepter tout congé des locataires
- sur demande préalable écrite du mandant, faire signifier par huissier de justice tout congé aux locataires aux frais du mandant. La demande du mandant devra impérativement être notifiée au mandataire suffisamment tôt pour que le congé soit réceptionné par les locataires avant le début du délai de préavis contractuel ou légal
- souscrire et résilier, sur demande écrite du mandant, tout contrat d'assurance portant sur les biens gérés

#### Paraphes :

- pour les contrats d'assurance gérés par le mandataire à la demande du mandant, payer les primes, déclarer les sinistres, assister ou représenter le mandant aux constats d'expertise, encaisser les indemnités d'assurance
- faire réaliser tout constat d'huissier nécessaire à la conservation des intérêts du mandant
- diligenter et suivre toute procédure amiable ou contentieuse à l'encontre du locataire en cas de non respect par celui-ci de ses obligations légales ou contractuelles et notamment :
  - . saisir et représenter le mandant devant toute instance, autorité et commission de médiation ou de conciliation, aux fins d'obtention d'une solution amiable préservant les intérêts du mandant
  - . faire signifier par huissier de justice, aux frais du mandant, tout commandement, sommation et assignation
  - . adresser toute injonction, former toute opposition
  - . donner ou faire donner mainlevée de toute saisie ou opposition
  - . se faire remettre tout titre exécutoire
  - . missionner un avocat, sur accord du mandant, aux fins notamment d'engagement d'une procédure de résiliation judiciaire du bail

#### 10.4. Au titre des travaux, réparations et entretiens :

- s'adjoindre le concours de tout professionnel du bâtiment aux frais du mandant, aux fins de vérification de l'état du bien géré
- prendre toute mesure conservatoire afférente aux biens gérés
- faire procéder aux travaux, réparations et entretiens autres que ceux visés à l'article 5., sur demande écrite du mandant après accord de ce dernier sur les devis présentés par le mandataire

#### 10.5. Divers :

- faire réaliser, aux frais du mandant, tout diagnostic ou mesurage nécessaire ou obligatoire
- procéder, sur demande écrite du mandant, à l'embauche et au congédiement du personnel d'entretien de l'immeuble géré ; fixer les conditions du contrat de travail
- souscrire tout contrat d'abonnement de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de fioul

### **ARTICLE 11 – OBLIGATIONS DU MANDATAIRE**

Le mandataire s'oblige à :

- gérer les biens du mandant conformément aux intérêts de celui-ci et dans la limite des pouvoirs octroyés
- accomplir sa mission en bon père de famille et tenir le mandant informé des événements majeurs touchant ses biens
- reverser périodiquement, et a minima trimestriellement, au mandant les sommes lui étant dues après déduction des honoraires du mandataire, des primes d'assurance, des factures de travaux et réparations, et plus généralement de toute somme due par le mandant au locataire ou à des tiers
- donner avis au mandant des versements ou remises afférents à des locations nouvelles

### **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DU MANDANT**

Le mandant s'oblige à :

Paraphes :

- informer par écrit, sans délai, le mandataire, pendant le cours du présent mandat, de toute modification, notamment juridique, susceptible d'impacter sur la gestion des biens
- informer par écrit le mandataire, s'il y a lieu, des conditions particulières de mise en location des biens, notamment juridiques et fiscales et plus généralement s'engage à délivrer au mandataire toute pièce et information utiles ou nécessaires à l'accomplissement de sa mission
- assurer la conservation du bien géré en bon état et à tout le moins décent conformément aux dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

Le mandant s'interdit d'avoir un comportement susceptible d'engager la responsabilité civile ou pénale du mandataire.

Notamment, le mandant s'oblige à rendre possible l'exécution des travaux nécessaires à la santé et à la sécurité des locataires.

En cas d'obstacle délibéré et non justifié du mandant à la réalisation de tels travaux, le mandant est expressément informé, conformément aux dispositions de l'article 2007 du Code Civil, que le mandataire pourra résilier le présent mandat après délivrance d'une mise en demeure restée infructueuse dans un délai d'un mois sans que cette mise en demeure n'ouvre droit pour le mandant à l'octroi de dommages et intérêts. Il est entendu entre les parties que cette clause est déterminante de l'engagement du mandataire sans laquelle il n'aurait pas accepté la présente mission.

#### **ARTICLE 13 – REMUNERATION DU MANDATAIRE**

Le mandataire est autorisé à prélever l'ensemble de ses honoraires sur les sommes encaissées pour le compte du mandant au titre de l'accomplissement de sa mission.

#### **ARTICLE 14 – SUBSTITUTION - CESSION**

La vente par le mandataire de son fonds de commerce emportera cession du présent mandat à l'acquéreur, ce que le mandant accepte expressément à condition que ledit acquéreur remplisse toutes les conditions requises par la loi Hoguet pour l'exercice de l'activité d'administration de biens.

Le mandataire informera le mandant de la cession par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 3 mois de sa prise d'effet.

Le mandant pourra néanmoins s'opposer à la cession du mandat et résilier par anticipation celui-ci sous réserve de notifier au mandataire sa décision dans un délai d'un mois à compter de l'information qui lui aura ainsi été délivrée.

A défaut d'opposition réalisée dans les formes et délais précités, le mandat se poursuivra de plein droit au profit du cessionnaire.

Fait en deux exemplaires dont un remis immédiatement au mandant.

A Paris, le

**Le mandant**

« Bon pour pouvoirs » + signature

**Le mandataire**

**Paraphes :**