

# MANDAT DE GÉRANCE

Loi n°70-9 du 2 Janvier 1970 - Décret n°72-678 du 20 Juillet 1972

Inscription au registre des mandats N°

SOUSSIGNÉS :

**Nom :**  
**Prénom :**  
**Date de naissance :**  
**Nationalité :**  
**Profession :**  
**Domicile :**  
**Téléphone :**  
**Adresse mail :**

**Nom :**  
**Prénom :**  
**Date de naissance :**  
**Nationalité :**  
**Profession :**  
**Domicile :**  
**Téléphone :**  
**Adresse mail :**

ci-après désigné "LE MANDANT"

ET

**N – C – G SAS au capital de 610 000 euros,**  
**Administrateur de Biens – Syndic de Copropriétés**  
**24, Avenue Victor Cresson - 92130 Issy Les Moulineaux**  
**RCS Nanterre – Siret 785 376 450 00017 – APE 742A**

**Titulaire de la carte professionnelle Gestion N° 92/A/0541, délivrée par la Sous-Préfecture des Hauts de Seine.**

**Garant : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - 128 rue de la Boétie - 75378 Paris Cedex 08**  
**Représentée par son Président, Monsieur Quentin LEMAIR**

ci-après désigné "LE MANDATAIRE"

**Il a été convenu ce qui suit :**

XXXXX confère par les présentes au cabinet NCG SAS qui accepte, mandat d'assurer pour leur compte, la gérance du bien dont le Mandant est propriétaire sis.

**ARTICLE PREMIER - DÉLÉGATION DE POUVOIRS.**

Le présent mandat a pour objet la mise en location des biens désignés ci-dessus, ainsi que leur gestion locative tant technique que comptable et juridique aux conditions générales précisées ci-après.

En conséquence, le Mandant confère au Mandataire qui l'accepte les plus larges pouvoirs pour accomplir, en son nom, l'ensemble des actes et démarches ci-après :

- Gérer le bien désigné ci-dessus, le louer aux prix, charges et conditions définies entre le Mandataire et le Mandant, donner ou accepter tous congés, faire dresser tous états des lieux, signer tous baux et accords de les prolonger, consentir ou s'opposer à toutes cessions de baux.

Le Mandant autorise expressément le Mandataire à recevoir, sans limitation, les sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, 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.

Il est précisé ici que le dépôt de garantie, dont le montant correspond à un mois de loyer hors charges, sera reversé par le Mandataire au profit du Mandant. En contrepartie, ce dernier se chargera de toute procédure éventuelle qui serait diligentée par les locataires sortants, en fin de bail, en cas de non renouvellement du présent mandat de gestion.

- Rechercher des locataires, mener toutes négociations en vue de cette location, effectuer pour cela toutes publicités que le Mandataire pourra juger utile, faire visiter les lieux autant que de besoin.

Il est précisé ici que le Mandant consent au Mandataire, qui l'accepte, une clause d'exclusivité de location pour une période irrévocable de trois mois à compter de la prise d'effet du présent mandat en cas de première location et de la date de libération des locaux, en cas de relocation.

En présence de candidats qui n'auraient pas été présentés par le Mandataire, la location ne deviendrait définitive qu'après acceptation de la candidature par le Mandant ou le Mandataire.

En cas de libération des locaux, objets du présent mandat. et de non-relocation par le Mandant comme, par exemple, en cas de reprise des locaux ou de vente, le Mandant deviendra le gardien juridique du bien et il lui appartiendra de prendre toutes dispositions pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

- En cas de difficulté et à défaut de paiement par les débiteurs, exercer toutes poursuites judiciaires, faire 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 et pièces, en donner quittance ou décharge, élire domicile, substituer et, généralement faire le nécessaire.

Le Mandataire aura le choix de prendre, pour la poursuite de la procédure, tous auxiliaires de justice (avocats, huissiers, avoués, etc...) qu'il jugera nécessaire. Les honoraires non récupérables sur l'adversaire et les frais qui ne pourraient être récupérés, restent à la charge du Mandant.

- Représenter le Mandant devant toutes administrations publiques et privées, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, notamment les certificats d'urbanisme, le tout relativement au bien géré.

- Faire effectuer en accord avec le Mandant sauf cas de force majeure, toutes réparations d'urgence et menus travaux d'entretien devenus nécessaires à la bonne conservation des locaux ou à la relocation rapide et, généralement exécuter tout ce que le Mandataire jugera convenable à l'intérêt du Mandant quoique non prévu dans la présente Convention, le Mandant promettant toutes ratifications au besoin et s'obligeant à rembourser tous frais et avances pour l'exécution du présent mandat.

## ARTICLE DEUXIÈME - RÉDDITION DES COMPTES DE GÉRANCE.

Le Mandataire adressera au Mandant, dans les 45 jours de la fin de chaque trimestre civil :

- Un état nominatif des loyers et charges mis en recouvrement auprès des locataires, sous-locataires ou occupants faisant, s'il y a lieu, apparaître les impayés.
- Un compte de gérance faisant ressortir les dépenses et les recettes.
- Un acompte mensuel vous sera versé à partir du 10 de chaque mois sauf les mois d'arrêté des comptes, soit les mois de janvier, avril, juillet et octobre. Durant ces arrêts des comptes, le solde du trimestre achevé vous sera versé.

## ARTICLE TROISIÈME - RÉMUNERATION.

### a) Au titre de la gestion courante.

La rémunération du Mandataire pour son activité courante de gérance est fixée à :

**6% soit 7,20% TTC au taux de TVA de 20%** du montant des sommes encaissées avec versements mensuels sur les sommes disponibles, au compte de gérance + **15 € de frais de timbres/ lot/ trimestre**

Cette rémunération ne couvre pas les frais engagés pour le recouvrement des loyers impayés et les frais des poursuites nécessaires pour l'expulsion de l'occupant.

Ces frais seront inscrits au compte des dépenses de gestion.

La rémunération, au titre de la gérance, sera prélevée d'office par le Mandataire en début de chaque mois, pour la période mensuelle écoulée.

### b) Au titre de la location du bien géré à un nouveau locataire.

La recherche d'un nouveau locataire, la négociation, les visites, l'établissement du dossier, du bail et de l'état des lieux contradictoire et toutes les prestations annexes à une nouvelle location sont l'objet d'une rémunération particulière visée au contrat de location (habitation, garages et remises).

### c) Au titre des interventions nécessitées par toutes prestations particulières.

Le Mandataire aura droit à une rémunération spécifique, soit forfaitaire, soit en fonction du temps passé.

Conformément au tarif en vigueur. Les honoraires affichés dans les Bureaux du Mandataire, sont révisables.

Une copie est annexée au présent mandat, les Parties lui confèrent expressément une valeur contractuelle.

Il peut s'agir, notamment des prestations suivantes :

- Etablissement et suivi d'un dossier contentieux dès lors que le Mandataire doit se faire assister par un Huissier ou un Avocat.
- Réception de locaux neufs ou rénovés dont la location doit débiter une fois ces formalités achevées.
- Assistance à des expertises amiables, judiciaires ou extra-judiciaires.
- Etudes particulières concernant le bien géré.
- Etablissement pour le compte du Mandant des éléments nécessaires à la déclaration annuelle de ses revenus fonciers pour 100€ TTC par lot
- Déclaration et suivi de dossier sinistre du bien géré.
- Constitution d'un dossier en vue de l'obtention d'un prêt.
- Constitution d'un dossier en vue de l'obtention d'une subvention.
- Déclaration de sinistre Dommages-Ouvrage.
- Etablissement de diagnostics, mesurages et vérifications réglementaires obligatoires.

Le Mandataire aura droit à une rémunération à hauteur de 6% HT dans le cas où le chantier est suivi par notre service travaux.

La rémunération au titre des interventions ci-dessus sera prélevée d'office par le Mandataire lors de chaque versement au compte du Mandant.

d) au titre de l'assurance des loyers impayés et garanties annexes :

- **3,20% TTC des sommes quittancées (en option).**

#### **ARTICLE QUATRIÈME - OBLIGATIONS DU MANDANT.**

Le Mandant s'engage à remettre au Mandataire copie du titre de propriété et le cas échéant, copie du règlement de copropriété, du dernier apurement de charges de l'année précédente, ainsi que la copie du diagnostic amiante et du métré effectué selon les dispositions de la Loi Carrez, et à informer le Mandataire des sujétions particulières le concernant ainsi que les biens gérés.

A défaut d'avoir satisfait aux obligations légales et réglementaires, le Mandant autorise son Mandataire à prendre toutes dispositions pour faire effectuer les prestations complémentaires imposées par la Loi ou la réglementation, dans les conditions fixées selon la tarification du Mandataire.

Le Mandant s'oblige à accepter les candidatures locatives présentées par le Mandataire, dès lors qu'elles seront conformes aux conditions de location convenues entre les Parties.

#### **ARTICLE CINQUIÈME - DUREE DU MANDAT.**

Le présent mandat entrera en vigueur le **XXXX**.

Et aura une durée d'UNE ANNEE.

Il se poursuivra ensuite d'année en année par tacite reconduction, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée trois mois au moins avant l'expiration de la première période ou de chaque période de renouvellement tacite.

En cas de résiliation du mandat à son échéance par le Mandant, le Mandataire procédera à l'arrêt des comptes et transmettra les documents en sa possession relatifs au bien géré.

En cas de résiliation en cours d'année après l'échéance de renouvellement (sauf en cas de congé du locataire et non reconduction du mandat), le Mandant devra respecter un mois ferme e préavis.

Pour satisfaire aux dispositions légales, il est précisé ici que le présent mandat ne pourra être renouvelé par tacite reconduction au delà de 29 années. Le présent mandat porte le n°**XXX** du Registre Chronologique des mandats tenus par le Mandataire, conformément aux dispositions de l'Article 65 du Décret du 20 Juillet 1972.

#### **ARTICLE SIXIÈME - SUBSTITUTION.**

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 droits du Mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Le Mandant autorise expressément le Mandataire ou ses ayants droits à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toutes personne physique ou morale de son choix, en cas de décès ou incapacité du Mandataire, ou pour le cas où son fonds de commerce serait confié à une Société d'exploitation ou mis en gérance. Cette substitution est autorisée sous réserve que le substitué remplisse les conditions découlant de la Loi du 2 Janvier 1970 sous réserve de la faculté de résiliation du mandat comme ci-dessus stipulé.

De même, en cas de cession par le Mandataire de son fonds de commerce, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire remplissant les conditions découlant de la Loi du 2 Janvier 1970 sous réserve de la faculté de résiliation des présentes par le Mandant aux conditions ci-dessus fixées.

Dans tous les cas de substitution, le Mandataire sera tenu d'en aviser le mandant dans le délai maximum de six mois de la substitution. Le Mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans les trente jours suivant l'envoi de cette information.

En cas de contestation sur l'exécution du présent mandat, le Tribunal du domicile du Mandataire sera seul compétent.



Fait à Issy Les Moulineaux,

Le

En double exemplaire dont un a été remis au Mandant ainsi qu'il le reconnaît formellement.

**LES MANDANTS :**

**LE MANDATAIRE :**

N.B : Le Mandant doit faire précéder sa signature de la mention «Lu et Approuvé Bon pour Mandat »

SPECIMEN