

MANDAT GENERAL DE GESTION IMMOBILIERE N° *2047*
Articles 1984 et suivants du Code civil (*en date du 29.06.2009*)
Loi n°70-9 du 2 Janvier 1970 et décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972

LE MANDANT :

<u>ETAT CIVIL DU MANDANT</u>	<u>CONJOINT</u>
NOM : JESTIN	NOM :
	Nom de jeune fille :
Prénoms (dans l'ordre de l'état Civil) : Yan , Claude	Prénoms (dans l'ordre s'il y a lieu) :
Situation de famille : Célibataire	Situation de famille :
Régime matrimonial :	Régime matrimonial:
Date et lieu de naissance : 27 Novembre 1958 – THIES DAKAR (SENEGAL)	Date et lieu de naissance :
Nationalité : Française	Nationalité :
Profession : Pilote de ligne	Profession :
Domicile : 8 , RUE DANIELLE CASANOVA – CASTANET TOLOSAN (Haute Garonne)	
Tél domicile :	Tél domicile :
Tél Portable : <i>06 30 10 07 18</i>	Tél Portable :
Tél travail :	Tél travail :
Adresse mail : <i>yan.jestin@free.fr</i>	Adresse mail :
Assurance Propriétaire non occupant	Nom de la Compagnie :
	Numéro de contrat :

ET
LE MANDATAIRE

SPRIMTOUR
Immeuble " Entre deux Mers " - ZAC de Moudong Sud - 97122 BAIE-MAHAULT

Titulaire de la carte professionnelle " Gestion Immobilière N° 104 délivrée par la préfecture de la Guadeloupe et garantie pour un montant de **1.000.000 euros** par la **SOCAF** dont le siège social est **26 Avenue Suffren – 75015 PARIS**, laquelle caisse garantit valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) :

ADRESSE : Résidence « LES BELLES VUES DE MONTERAN » – Lieudit « DAIN » - Commune de SAINT-CLAUDE (97120 - Guadeloupe)

DESIGNATION

- Appartement T3 - LOT N° 22 – BATIMENT C -RESIDENCE « LES BELLES VUES DE MONTERAN » - LIEUDIT « DAIN » - COMMUNE DE SAINT-CLAUDE (97120 - Guadeloupe).

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) :

Second en partant de l'EST dans le bâtiment C, avec un accès au rez-de-chaussée, un local à usage d'habitation de type T3 comprenant au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine, une salle d'eau , une toilette, un dégagement avec placard, deux chambres avec placards intégrés, une terrasse-varangue et un jardin avec jouissance privative .

Et les cent cinquante / dix millièmes) de la propriété du sol des parties communes générales.
Et les 97/1000èmes des parties communes spéciales du bâtiment C.

Superficie Loi Carrez : Lot N° 22 : 57.10 m² (+ terrasse varangue de 13.91 m²).

LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT HUIT (188)

Composé d'un parking

Et les quatre/dix millièmes (4/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales .

LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT TREIZE (193)

Composé d'un parking

Et les quatre/dix millièmes (4/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer, un plafonnement de ressources du locataire.

- Défiscalisation à : 40 % (LOI GIRARDIN)

☒ Secteur locatif libre

I – 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 :

- Dresser ou faire dresser le procès-verbal de réception du bien ,
 - De procéder à la location et à la relocation du bien confié par le mandant.
 - Encaisser , percevoir tous loyers , charges , dépôts de garantie (dépôts dont il demeurera détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au (x) bien (s) géré (s) .
 - 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 toutes menues réparations et celles plus importantes mais URGENTES; prendre toutes mesures conservatoires ;
 - Rechercher des locataires, louer et relouer le (s) bien (s) après avoir avisé le mandant de la vacance locative du ou des bien (s) , 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 sus désignés ;
 - 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 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 ;
 - Faire toute déclaration de sinistre, en assurer la gestion et percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurance,
 - Faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandant en régler les factures
 - 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 dépend(ent) le(s) bien (s) géré (s) ; le représenter auprès des associations de locataires ;
 - Donner au mandant tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers.
 - 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 Du 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 tout titres ou pièces, le tout dans le respect du nouveau Code de Procédure Civile et notamment de son article 828, former toutes oppositions, prendre part à toutes assemblées de créanciers,
 - 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
- 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.**

II – REEDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion tous les mois par l'envoi d'un état détaillé des sommes perçues, dépensées et reversées au mandant. Dans l'hypothèse où le solde serait déficitaire, le mandant s'oblige à rembourser le mandataire à réception du compte.

III – DUREE DU MANDAT

Ce mandat est donné pour une durée d'UN AN (1) ans à compter de la première prise d'effet du bail, renouvelable par tacite de reconduction pour des périodes successives de trois ans, cette reconduction étant limitée à **DIX (10) ANS**. **Les parties pourront résilier ce mandat en donnant un préavis par lettre recommandée trois mois avant l'expiration d'une période.**

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.

IV - SUBSTITUTION – CESSIION

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

Issues de la loi du 2 Janvier 1970 .

Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans les 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 réception de ladite lettre recommandée avec avis de réception.

V – GARANTIE ASSURANCE SECURISSIMO

Suivant les conditions particulières de la Compagnie d'Assurance figurant en annexe.

VI – REMUNERATION

Le mandataire aura droit à une rémunération conforme à la Réglementation en vigueur, fixée à :

- **6% H.T** sur le montant des encaissements (loyer + charges incluses ainsi que toute autre somme afférente à l'administration du bien) TVA (taux en vigueur 8.50 %) en sus
- **4.50% TTC** (garantie SECURISSIMO en annexe).

Cette rémunération est à la charge du mandant et sera prélevée mensuellement sur les fonds encaissés par le mandataire.

VII – HONORAIRES DE LOCATION

En cas de changement de locataire, il sera perçu des honoraires de location TTC. S'élevant à **12% du loyer annuel + les frais de rédaction de bail** (tarif actuel susceptible de modifications ultérieure) charge incombant pour moitié au locataire et pour moitié au mandant , selon la législation en vigueur et les usages. **Les constats d'état des lieux sont effectués par un certificateur immobilier .**

Le mandant autorise le mandataire à prélever les honoraires de location lui incombant sur son compte de gestion Le mandataire bénéficiera des fonds qu'il pourrait détenir pour le mandant, conformément aux dispositions de la loi N° 70 – 9 du 2 Janvier 1970 (dite LOI HOGUET)

VIII – PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES

- | | |
|---|--------------|
| - Représentation du mandant devant les commissions administratives | 150,00 euros |
| - Représentation du mandant devant les tribunaux | 150,00 euros |
| Dans la limite des possibilités procédurales | |
| - Suivi d'une procédure judiciaire (y compris délivrance d'un commandement de payer) - Par trimestre | 100,00 euros |
| - Représentation du mandant aux assemblées générales..... | 100,00 euros |
| - Ouverture d'un dossier de succession et transmissions de tous documents Au notaire | 150,00 euros |
| - Ouverture et suivi y compris représentation aux expertises d'un dossier Sinistre et assurance : 5 % HT du montant de l'indemnité perçue parle sinistré | |
| - Ouverture d'un dossier LOYERS IMPAYES ou VACANCES LOCATIVES et suivi du dossier | 150,00 euros |

IX - GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

COMPTE BANCAIRE :

Le mandataire étant sociétaire de la SO.CA.F – 26, , Avenue Suffren 75015 PARIS, 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

IX – FICHER INFORMATIQUE

Conformément à la loi du 6 Janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir toutes les informations dont il dispose le concernant sur un fichier informatique ; Le mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire


X – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites , les parties font élection en leur demeure respective et font attribution de juridiction du **tribunal de commerce de Pointe.A.Pitre**

Fait en deux (2) Originaux à BAIE-MAHAULT, le25.06.2003.....


LE MANDANT

(faire précéder la signature de la mention
« lu et approuvé » Bon pour pouvoir)

*Lu et approuvé
Bon pour pouvoir*


LE MANDATAIRE

(Faire précéder la signature de la mention
« lu et approuvé, bon pour acceptation de pouvoir)

*Lu et approuvé, Bon pour
acceptation de pouvoir*


SPRINTOUR
AGENCE IMMOBILIÈRE
Zac de Moudong Sud
97122 BAIE-MAHAULT
Tél: 0590 38 98 80 - Fax: 38 98 81
RC : B 303 120 448