



## MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Mandat n°

au registre des mandats

### LE MANDANT

### LE MANDATAIRE

La SARL **MARTINIQUE GESTION & SYNDIC**

30 rue Kann Ribanne, DILLON,

97200 FORT DE FRANCE

Représentée par M. *Philippe DELAMBRE*,

Titulaire de la carte professionnelle n° 200 G délivrée par la Préfecture de la Martinique.

Garantie financière COVEA RISKS- CLICHY.

RCS FDF 804 993 673/ APE 6832 A

Agissant conjointement et solidairement **EN QUALITE DE SEULS PROPRIETAIRES**, vous mandatons par la présente afin de gérer et administrer les biens et droits, ci-dessous désignés, nous engageant à produire toutes justifications de propriété.

### I. DESIGNATION – SITUATION - CONSISTANCE DES LOCAUX A LOUER :

**Local principal :**  Appartement  Maison individuelle  Local commercial

**Annexe(s) :**  Garage n°  Cave n°  Parking

**Adresse :**

**Désignation succincte** (la désignation détaillée faisant l'objet d'une fiche séparée) :

**SURFACE HABITABLE :** \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (selon plan fourni)

• Information sur les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (Loi du 6 juillet 1989) :

• Déclaration du bailleur: le bien, objet des présentes, a-t-il subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visées à l'art. L 125-2 du Code des assurances :  oui  non

### II. USAGE :

HABITATION  MIXTE HABITATION/PROFESSIONNEL  PROFESSIONNEL  COMMERCIAL

### III. REDDITION DES COMPTES :

Un compte rendu de votre gestion devra nous être délivré tous les mois et au moins une fois l'an, un relevé détaillé des opérations de gérance.

**IV. MOYENS DE DIFFUSION DES ANNONCES COMMERCIALES :** Internet : DOMIMMO ; Tous autres moyens de diffusion papier et annonces.

### V. HONORAIRES :

#### HONORAIRES DE GESTION :

Les honoraires se rapportant à votre gestion sont fixées à (TVA en sus au taux légal en vigueur) :

FORMULE ACCESS 5,00 % HT, soit 5,43 % TTC des encaissements mensuels  FORMULE PREMIUM 7,00 % HT, soit 7,60 % TTC des encaissements mensuels

⇒ Grille des tarifs et des prestations en annexe

Ces honoraires seront à notre charge et seront prélevés sur chaque relevé de compte.

#### HONORAIRES DE LOCATION :

En cas de nouvelles locations:

1) Pour les locations exclues du champs d'application de la loi du 6 juillet 1989: les honoraires de négociation, de rédaction et d'états des lieux d'entrée et de sortie, seront de: **SANS OBJET** T.T.C à la charge du LOCATAIRE.

2) 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 : **0,00 € T.T.C**

• Les honoraires de visite, de constitution du dossier, de rédaction du bail partagés entre le bailleur et le locataire seront de:

- charge bailleur : T.T.C

- charge locataire : T.T.C

• Les honoraires d'état des lieux d'entrée, partagés entre le bailleur et le locataire seront de:

- charge bailleur : T.T.C

- charge locataire: T.T.C

### VI. CONDITIONS PARTICULIERES :

Fait au siège de l'Agence, le :

(en deux exemplaires, dont un pour le propriétaire et un pour l'agence).

#### LE PROPRIETAIRE

« Bon pour mandat »

#### L'AGENCE :

« Mandat accepté »

## MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Mandat n°

au registre des mandats

### VII- MISSION DU MANDATAIRE

Tous pouvoirs vous sont donnés pour accomplir tous actes d'administration et de gestion en notre nom et pour notre compte, notamment:

- rechercher, en exclusivité et par tous moyens que vous jugerez appropriés, des locataires, établir et signer les baux, les états des lieux, les congés; le tout aux prix, charges, durée et conditions que vous aviserez; procéder à la révision des loyers;
- encaisser toutes sommes représentatives de loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres relatives au bien géré, percevoir et conserver tout dépôt de garantie; déposer ces fonds sur le compte de l'agence et les utiliser selon l'usage qui vous semblera le plus utile dans le cadre de la gestion.
- nous prévenir en cas de nouvelle location, vous dispensant de la lettre recommandée prévue à l'article 67 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972;
- nous représenter devant tous organismes publics ou privés; en cas de défaut de paiement par les débiteurs, faire délivrer tous commandements, sommations, et avec notre accord lancer toutes assignations et citations devant tous tribunaux, à nos frais;
- assurer toutes réparations ; prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers équipements; conclure tous contrats ou marchés nécessaires au maintien en bon état de l'immeuble ;
- d'une manière générale, faire tout ce qui vous semblera utile à nos intérêts ;
- le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe une limitation à la fixation du loyer et aux conditions de ressources du locataire, notamment en fonction du financement du bien géré (subvention ANAH, investissement locatif, etc).

### VIII- DUREE ET RESILIATION

LE PRESENT MANDAT VOUS EST DONNE POUR UNE DUREE DE DIX ANNEES (10) A COMPTER DE CE JOUR. IL POURRA ETRE RESILIE PAR CHACUNE DES PARTIES PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC DEMANDE D'AVIS DE RECEPTION TROIS MOIS AVANT CHAQUE DATE ANNIVERSAIRE. EN CAS DE DECES DU MANDANT OU D'ALIENATION DU BIEN CE MANDAT SE POURSUIVRAIT AUX MEMES CONDITIONS POUR LE COMPTE DE SES HERITIERS, AYANTS-DROITS OU ACQUEREURS. DE MEME LE MANDATAIRE POURRA SE SUBSTITUER TOUTE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE DE SON CHOIX, NOTAMMENT EN CAS DE CHANGEMENT DE LA FORME JURIDIQUE DE SON EXPLOITATION OU DE VENTE DE SON FONDS DE COMMERCE.

Article L 136-1 du Code de la consommation

Modifié par la loi n°2014-344 du 17/03/14 - art.35. Le professionnel prestataire de services 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 résiliation. 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. A défaut de remboursement dans les conditions prévues ci-dessus, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal. Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent également certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur. Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables aux exploitants des services d'eau potable et d'assainissement. Ils sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels.

### IX - OBLIGATIONS DU MANDANT

Le mandant s'oblige à informer sans délai le mandataire de toute modification tant juridique que matérielle susceptible d'affecter le bien ou l'immeuble où il se situe, de façon provisoire ou définitive. Il s'engage à remettre au mandataire toutes pièces utiles à la gestion du bien (règlement de copropriété, contrats d'entretien, justificatifs des charges...) et relatives notamment à la décence du logement, aux normes d'habitabilité et de sécurité, et à l'information des locataires ou candidats locataires.

### X - LOGEMENT DECENT - NORMES D'HABITABILITE ET DE SECURITE

Concerne les locations à usage d'habitation principale, celles régies par la loi du 6 juillet 1989, les locaux meublés, les logements attribués ou loués en raison d'une fonction ou d'un emploi et les logements occupés par des travailleurs saisonniers: le mandant s'engage à délivrer et maintenir le logement en conformité avec le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Le mandant certifie que le bien mis en gestion chez le mandataire correspond à toutes les normes d'habitabilité et de sécurité en vigueur au jour de la signature. Dans le cas contraire, le propriétaire s'engage à faire sans délais les travaux nécessaires pour mettre son bien en conformité.

### XI- INFORMATION DES LOCATAIRES OU CANDIDATS LOCATAIRES

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 3-3: ...

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend:

- a) le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation;
- b) le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.
- c) dans les zones mentionnées au 1 de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.
- d) l'état amiante parties privatives et communes
- e) l'état installation intérieure d'électricité et de gaz

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

### XII - FRAIS ET HONORAIRES

Article 5 de la loi du 6 juillet 1989

1. La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent 1.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail/sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé

par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret.

Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les trois premiers alinéas du présent 1 ainsi que les montants des plafonds qui y sont définis sont reproduits, à peine de nullité, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

Les montants des plafonds indiqués pour information au recto sont révisables chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'IRL