

MANDAT PERFORMANCE

Inscription au registre
des mandats sous le n°

665

conditions particulières indissociables des conditions générales signées et remises au(x) preneur(s)

1 - DESIGNATION DES PARTIES - LE PRESENT MANDAT EST SIGNE ENTRE :

Madame REVELLAT EVELYNE

Demeurant : 7 RUE EYNETTE , 91460 MARCOUSSIS

Tél. Habitation : 01 69 90 82 77

Tél bureau : 01 69 63 36 56

Fax : 01 69 63 36 57

E-mail : revellat@coloricom.com

Nationalité : Française

Situation de famille : Marié(e)

Propriétaire(s) des biens et droits immobiliers énoncés dans le présent mandat, désigné comme le mandant dans la suite des présentes,
ET :

La Société SARL ALPHAND (SERGIC FRESNES), administrateur de biens, dont le Siège Social est situé 50, Avenue de la République 94260 FRESNES, au capital de 8 000 Euros, Immatriculée au RCS sous le N° CRETEIL B 324 756 954, titulaire des cartes professionnelles Gestion Immobilière N° G 94-01 / 92440 et Transactions sur Immeubles N° 5018 délivrées par la Préfecture de Police de Paris, garantie par la SOCAF, désignée comme le mandataire dans la suite des présentes.

2 - DESIGNATION DES BIENS :

IMMEUBLE

- Nom de l'immeuble : VILLA BRIARDE
- Adresse : 6 GRANDE RUE 91600 BRUNOY

- Nom du syndic de la copropriété : I.M.E GESTION
- Y a-t-il un concierge? NON OUI

• Date d'achèvement des travaux (construction) : novembre 2002

• Présence d'un Ascenseur

• Type de chauffage: Pas de chauffage

• Equipement en compteurs individuels

d'eau chaude

d'eau froide

thermiques

• Le bâtiment est équipé d'un interphone

parking

- Nature du local : PARKING sous sol
- Régime fiscal : Convention garage
- N° de copropriété local principal :384

Eléments de confort et particularités : Si nécessaire, veuillez compléter le tableau suivant pour votre parking

PARKING N°384	X				

3 - DATE D'EFFET :

Date d'effet du mandat PERFORMANCE : 28 novembre 2002

4 - ESTIMATION DU LOYER

Le loyer est déterminé d'un commun accord entre le mandant et le mandataire, comme étant le prix auquel les locations sont acceptables par le marché : loyer du logement : 65 Euros

Le montant prévisionnel des charges localives récupérables est de 8 Euros

5 - REVUE DE CONTRAT PERSONNALISEE :

- LOCATION Modalités de visites: visite accompagnée systématique
- Montant du dépôt de garantie 2 mois de loyer hors charges
- Gestion du dépôt de garantie: mis en réserve chez le mandataire
- Signature du bail effectuée par le mandataire
- Après établissement et signature du bail, envoi systématique au propriétaire
- L'état des lieux est réalisé par le mandataire seul
- Après établissement de l'état des lieux envoi systématique au propriétaire
- GESTION Périodicité d'envoi des comptes de gestion mensuelle
- Versement des fonds par virement sur votre compte bancaire
- Paiement charges syndic extérieur par le mandataire
- Modalités d'autorisation travaux non localifs: accord permanent 1 mois loyer
- Paiement des travaux par imputation sur le compte du propriétaire
- Taxe foncière: paiement par le propriétaire lui-même

6 - HONORAIRES :

- ♦ **Honoraires de gérance :** Le mandataire aura droit pour toutes ses prestations de gestion couvertes par le présent mandat à des honoraires fixés comme suit, exprimés en HT, la TVA en vigueur sur ces prestations de services venant en sus : 7,5 % HT sur toutes les sommes encaissées du locataire (soit 8,97 % TTC). Cette rémunération sera à la charge entière du mandant et sera prélevée lors de chaque versement au mandant. Cette rémunération couvre les prestations de gestion courante du bien telle que définie dans les conditions générales et particulières du présent mandat.
- ♦ **Honoraires de location :** Dans le cas où le Mandataire est amené à trouver un nouveau locataire, il aura droit à une rémunération supplémentaire dont le montant est fonction du prix du loyer. Cette rémunération sera conforme au tarif affiché en vigueur lors de la relocation et supportée par moitié entre le Mandant et le Preneur (loi du 06.07.89). La quote-part incombant au locataire lui sera directement réclamée par le Mandataire, celle incombant au Mandant sera prélevée sur son compte. Le cas échéant, le Mandataire est expressément autorisé à se faire rembourser et à faire rembourser par les locataires les frais et honoraires d'état des lieux, de rédaction d'acte, baux, avenants et engagements de location. Les honoraires de location, de rédaction de bail et d'état des lieux au 01.01.2001 s'élèvent pour chacune des parties à forfait de 230 Euros (gratuité dans le cas où le parking est indissociable)
- ♦ **Honoraires annexes :** Les honoraires relatifs aux prestations ponctuelles telles que : renouvellement de baux, revenus fonciers, dossier ANAH, suivi technique de gros travaux, réception de logements neufs, éléments de déclaration ISF ou toute autre mission extérieure au présent mandat sont facturés en sus selon tarif en vigueur.

Fait à Neuquena le 22/11/02 en 2 exemplaires

"Lu et approuvé, Mandat accepté"
Le Mandataire

SERSIC FRESNES
50, Avenue de la République
94260 FRESNES
Tél : 01 49 84 99 99
Fax : 01 49 84 99 95

"Lu et approuvé, Bon pour Mandat"
Le Mandant et son Conjoint

Lu et approuvé, bon pour mandat





Le Mandat PERFORMANCE SERGIC

PREAMBULE

Le mandat PERFORMANCE SERGIC offre une gestion «sur mesure».

Dans le mandat de gestion de base, le mandat PERFORMANCE, SERGIC vous offre une large gamme de prestations et de services. Vous avez le choix de ceux-ci.

SERGIC répond ainsi à votre exigence de personnalisation de son service.

Une obligation de moyens

[Loi N° 70-09 du 2 janvier 1970, Art. 6 et 7 – Décret N° 72-678 du 20 juillet 1972, Art. 64, 66 et 67]

ARTICLE I – OBJET DU MANDAT DE BASE

Le mandant donne pouvoir au mandataire pour gérer le bien et ses droits immobiliers, bien énoncé aux conditions particulières ci-annexées et selon les clauses et conditions générales suivantes. Tenu à une obligation de moyens, le mandataire a pouvoir pour les opérations suivantes :

a) Gestion financière du bien

Le mandant autorise expressément le mandataire à recevoir, sans limitation, les sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, dépôts de garantie, subventions, avances sur travaux et plus généralement toute somme ou valeur dont la perception est la conséquence directe ou indirecte de l'administration des biens d'autrui. Le mandataire fera toute déclaration de déménagement des locataires auprès des administrations fiscales.

Le mandataire s'engage à respecter les conditions réglementaires à appliquer dans le cas de mandats ouvrant droit à des avantages fiscaux, tels que respect du niveau de loyer, du plafond de revenus des locataires...

Sauf convention particulière, le solde antérieur à la date d'effet du présent mandat n'est pas repris par le mandataire. Le mandant renonce à toute rémunération des fonds détenus pour son compte, et ce même si le mandataire venait à se faire rémunérer par la banque dépositaire des fonds. Le mandant veillera à prendre toute disposition nécessaire concernant l'assurance multirisques de l'immeuble auquel appartient son bien.

b) Mise en location

- Rechercher un locataire (par toute action de publicité : presse- minitel - affichage - diffusion de fichiers location ...) . Organiser les visites du logement .
- Louer ou relouer par écrit aux conditions proposées par le mandataire en fonction du marché ou de la réglementation en vigueur et en concertation avec le mandant.
- Signer tout engagement de location, bail ou accord. Le mandant dispense le mandataire de l'envoi d'une lettre recommandée prévue à l'article 67 du décret N° 72-678 du 20 juillet 1972 pour les nouvelles locations.
- Procéder aux renouvellements des baux auprès du locataire en place, après accord du mandant.
- Résilier les baux, avec ou sans indemnités, après accord du mandant.
- Accepter ou s'opposer à toute cession de bail ou sous-location.
- Au cas où le mandant souhaiterait vendre ou reprendre à des fins personnelles le logement concerné et ceci conformément à la législation en vigueur, il lui appartient d'avertir 8 mois au moins avant l'échéance du bail le mandataire.
- Donner ou accepter tout congé, faire dresser les états des lieux, procéder à l'établissement de tout devis de remise en état des lieux quand des réparations s'avèrent nécessaires et, en cas d'urgence, faire exécuter toute réparation, à charge d'en informer le mandant.

c) Suivi des contentieux

A défaut de paiement par le locataire, le mandataire exercera toute poursuite, fera tout commandement, sommation, assignation et citation devant les tribunaux et toute commission administrative, conciliera ou requerra jugements, les fera signifier et exécuter, le mandataire ne se substituant en aucune façon aux obligations du locataire. Il pourra se faire remettre tout titre et pièce, en donner ou retirer quittance ou décharge. Le mandant réglera au mandataire tous frais et avances pour l'exécution du présent mandat, notamment les frais engagés à l'occasion de toute poursuite judiciaire, lettres recommandées avec accusé de réception, citation, sommation, ainsi que les frais d'avocat, d'huissier, constat d'urgence, travaux, etc. . . . à l'encontre du locataire.

En cas de résiliation du mandat ou de vente du bien, le suivi du contentieux cessera immédiatement, le mandataire s'obligeant alors à rendre compte au mandant des actions et diligences entreprises.

d) Représentation du mandant

-Après du syndic de copropriété de l'immeuble et en particulier lors des assemblées générales pour émettre tout vote. Lorsque l'immeuble est régi par le statut de la copropriété, le mandant reste responsable, à l'égard du syndicat des copropriétaires, de toutes obligations ou charges résultant du règlement de copropriété, bien qu'elles aient été mises conventionnellement, pour leur fraction légalement récupérable, à la charge du locataire.

-Devant toute administration, solliciter la délivrance de tout certificat ou autres, notamment les certificats d'urbanisme, le tout relativement au bien géré.

-Après des fournisseurs, souscription et résiliation des contrats nécessaires à la gérance du bien confié.

ARTICLE II - TRAVAUX

Le mandant donne son accord pour que certains travaux à sa charge puissent être effectués directement par le mandataire sans autorisation préalable.

Cette autorisation fait l'objet d'une délégation donnée par le mandant dans le cadre d'une *revue de contrat*, procédure de gestion interne à SERGIC, qui sera annexée au présent mandat, dans les conditions particulières.

Dans le cas de travaux d'un montant supérieur à un mois de loyer, le mandataire adressera au mandant un bordereau de prix résultant d'une mise en concurrence périodique d'entreprises ou deux devis d'entreprises.



ARTICLE III - DUREE

Le présent mandat est donné pour une durée de trois ans à compter de la date de livraison officielle du logement et la remise des clés ou, à défaut, de la date d'effet précisée dans les conditions particulières de la revue de contrat.

Il se renouvellera ensuite, par période triennale, par tacite reconduction à défaut de résiliation par l'une quelconque des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant son échéance.

En cas de cession du ou des biens désignés, le mandant s'oblige à prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception le mandataire. A défaut, il engage sa seule responsabilité.

A l'échéance du préavis, les dossiers seront mis à disposition du mandant ou du successeur désigné par lui, le mandataire se trouvant alors dégagé de toute obligation vis-à-vis des administrations fiscales, vis-à-vis du locataire et de la régularisation des charges.

En cas de résiliation anticipée de la part du mandant ou du mandataire, l'indemnité est fixée à un montant équivalent à un trimestre d'honoraires calculés sur la base du dernier quittancement.

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 poursuivra avec les ayants droit du mandant fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale de son choix, sous sa responsabilité, et notamment 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 et que le mandant conserve la faculté de résiliation comme ci-dessus stipulée.

Dans tous les cas de substitution, le mandataire sera tenu d'en aviser le mandant dans le délai maximum de 6 mois de la substitution.

ARTICLE IV - COMMUNICATION DES DOCUMENTS

Le mandant s'oblige à joindre au présent mandat tous documents nécessaires à la location du bien désigné et en particulier :

- relevé d'identité bancaire ou postal pour les virements,
- copie des 2 premières pages du titre de propriété.

Fait à Nucousis le 22/11/02 En deux exemplaires

«Lu et approuvé, bon pour mandat»
Le Mandataire
BERG & ASSOCIES
50, Avenue de la République
94260 FROSINES
Tél. : 01 49 84 09 99
Fax : 01 49 84 98 15

«Lu et approuvé», bon pour mandat
Le Mandant et son conjoint

Lu et approuvé, bon pour mandat
[Signature] *[Signature]*

Pièce annexe : conditions particulières du mandat

MANDAT EXCELLENCE

Inscription au registre
des mandats sous le n°

.....

conditions particulières indissociables des conditions générales signées et remises au(x) preneur(s)

1 - DESIGNATION DES PARTIES - LE PRESENT MANDAT EST SIGNE ENTRE :

Madame ou Monsieur REVELLAT EVELYNE

Demeurant : 7 RUE EYNETTE , 91460 MARCOUSSIS

Tél. Habitation : 01 69 90 82 77

Tél bureau : 01 69 63 36 56

Fax :

E-mail :

Nationalité : Française

Situation de famille : Marié(e)

Propriétaire(s) des biens et droits immobiliers énoncés dans le présent mandat, désigné comme le mandant dans la suite des présentes, ET :

La Société SARL ALPHAND (SERGIC FRESNES), administrateur de biens, dont le Siège Social est situé 50, Avenue de la République 94260 FRESNES, au capital de 8 000 Euros, immatriculée au RCS sous le N° CRETEIL B 324 756 964, titulaire des cartes professionnelles Gestion Immobilière N° G 94-01 / 92440 et Transactions sur Immeubles N° 5018 délivrées par la Préfecture de Police de Paris, garantie par la SOCAF, désignée comme le mandataire dans la suite des présentes.

2 - DESIGNATION DES BIENS :

IMMEUBLE

- Nom de l'immeuble : VILLA BRIARDE
- Adresse : 8 GRANDE RUE 91800 BRUNOY
- Nom du syndic de la copropriété (s'il y a lieu) :
- Y a-t'il un concierge? NON OUI

- Date d'achèvement des travaux (construction) : décembre 2002
- Présence d'un Ascenseur
- Type de chauffage: Chauffage électr. individuel
- Équipement en compteurs individuels d'eau chaude d'eau froide thermiques
- Le bâtiment est équipé d'un interphone

LOGEMENT

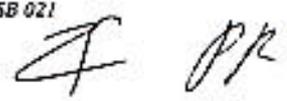
- Nature du local : TYPE II Superficie habitable 45,66 m² Superficie des annexes 7,81m² Rez-de-chaussée
- Régime fiscal : Besson (bien nouveau) 49,57m²
- N° de copropriété local principal : 114
- Lors de la location, ce logement est-il associé systématiquement à : un parking extérieur un garage

Éléments de confort et particularités : Si nécessaire, veuillez compléter le tableau suivant pour votre logement

IMMEUBLE NEUF	<input checked="" type="checkbox"/>	ENTREE	<input checked="" type="checkbox"/>	CUISINE	<input checked="" type="checkbox"/>
SEJOUR	<input checked="" type="checkbox"/>	CHAMBRE	<input checked="" type="checkbox"/>	BALCON	<input checked="" type="checkbox"/>

3 - DATE D'EFFET :

Date d'effet de l'obligation de résultats telle que définie dans les conditions générales du mandat EXCELLENCE : 01 décembre 2002



4 – ESTIMATION DU LOYER

Le loyer est déterminé d'un commun accord entre le mandant et le mandataire, comme étant le prix auquel les locations sont acceptables par le marché : loyer du logement : 545 Euros

Le montant prévisionnel des charges locatives récupérables est de 101 Euros

5 – REVUE DE CONTRAT PERSONNALISEE :

- * LOCATION
- * Modalités de visites: visite accompagnée systématique
- * Montant du dépôt de garantie: 2 mois de loyer hors charges
- * Gestion du dépôt de garantie: mis en réserve chez le mandataire
- * Signature du bail effectuée par le mandataire
- * Après établissement et signature du bail, envoi systématique au propriétaire
- * L'état des lieux est réalisé par le mandataire seul
- * Après établissement de l'état des lieux envoi systématique au propriétaire
- * GESTION
- * Périodicité d'envoi des comptes de gestion mensuelle
- * Versement des fonds par virement sur votre compte bancaire
- * Paiement charges syndic extérieur par le mandataire
- * Modalités d'autorisation travaux non locatifs: accord permanent 1 mois loyer
- * Paiement des travaux par imputation sur le compte du propriétaire
- * Taxe foncière: paiement par le propriétaire lui-même

6 – HONORAIRES :

- * **Honoraires de gérance :** Le mandataire aura droit pour toutes ses prestations de gestion couvertes par le présent mandat à des honoraires fixés comme suit, exprimés en HT, la TVA en vigueur sur ces prestations de services venant en sus : 9,9 % HT sur toutes les sommes encaissées du locataire ou sur tout revenu foncier de substitution (soit 11,8404 % TTC). Cette rémunération sera à la charge entière du mandant et sera prélevée lors de chaque versement au mandant. Cette rémunération couvre les prestations suivantes :
 - * la recherche du locataire,
 - * la gestion courante du bien telle que définie à l'article I des conditions générales du mandat,
 - * les impayés éventuels sur les loyers et charges locatives récupérables,
 - * les frais de détérioration dus par le locataire dans les conditions définies à l'article III des conditions générales du mandat,
 - * les loyers et charges locatives récupérables non payés pour cause de vacance du bien faisant l'objet du présent mandat après une franchise d'un mois après la fin du préavis de résiliation,
 - * les démarches administratives nécessaires au respect des contraintes réglementaires imposées pour bénéficier des déductions fiscales.
- * **Honoraires de location :** compris dans les honoraires de gestion. Le mandataire percevra, par contre, auprès des locataires, les honoraires afférents à la recherche de locataire, à la rédaction du contrat de location et aux frais d'état des lieux.

Fait à ~~Mantes-la-Jolie~~ le 22/11/22 en 2 exemplaires

"Lu et approuvé, Mandat accepté"
Le Mandataire

"Lu et approuvé, Bon pour Mandat"
Le Mandant et son Conjoint

Lu et approuvé, Bon pour Mandant





Le Mandat EXCELLENCE SERGIC

PREAMBULE

Le mandat EXCELLENCE SERGIC apporte une garantie de revenu foncier de substitution.

Le mandataire est subrogé au mandant dans la gestion du bien, objet de ce mandat :

- pour le recouvrement des loyers et des charges locatives récupérables qui seraient impayés,
- pour les frais de procédure liés au recouvrement des impayés,
- pour les frais de réparation consécutifs à toutes détériorations ou altérations perpétrées par le locataire à concurrence de 50 000 F par lot, y compris les frais et honoraires d'expert,
- pour le paiement des loyers et des charges locatives récupérables en cas de vacance du logement de plus d'un mois,
- pour la recherche de locataire à l'occasion de chaque renouvellement de locataire et pour toute action permettant d'éviter la vacance du bien,
- pour la location et la relocation du bien.

Une obligation de moyens

(Loi N° 70-09 du 2 janvier 1970, Art. 6 et 7 – Décret N° 72-678 du 20 juillet 1972, Art. 64, 66 et 67)

ARTICLE I – OBJET DU MANDAT DE BASE

Le mandant donne pouvoir au mandataire pour gérer le bien et ses droits immobiliers, bien énoncé aux conditions particulières ci-annexées et selon les clauses et conditions générales suivantes. Tenu à une obligation de moyens, le mandataire a pouvoir pour les opérations suivantes :

a) Gestion financière du bien

Le mandant autorise expressément le mandataire à recevoir, sans limitation, les sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, dépôts de garantie, subventions, avances sur travaux et plus généralement toute somme ou valeur dont la perception est la conséquence directe ou indirecte de l'administration des biens d'autrui. Le mandataire effectuera toute déclaration de déménagement des locataires auprès des administrations fiscales.

Le mandataire s'engage à respecter les conditions réglementaires à appliquer dans le cas de mandats ouvrant droit à des avantages fiscaux, tels que respect du niveau de loyer, du plafond de revenus des locataires...

Sauf convention particulière, le solde antérieur à la date d'effet du présent mandat n'est pas repris par le mandataire. Le mandant renonce à toute rémunération des fonds détenus pour son compte, et ce même si le mandataire venait à se faire rémunérer par la banque dépositaire des fonds. Le mandant veillera à prendre toute disposition nécessaire concernant l'assurance multirisques de l'immeuble auquel appartient son bien.

b) Mise en location

- Rechercher un locataire (par toute action de publicité : presse- minitel - affichage - diffusion de fichiers location ...). Organiser les visites du logement.

- Louer ou relouer par écrit aux conditions proposées par le mandataire en fonction du marché ou de la réglementation en vigueur et en concertation avec le mandant.

- Signer tout engagement de location, bail ou accord. Le mandant dispense le mandataire de l'envoi d'une lettre recommandée prévue à l'article 67 du décret N° 72-678 du 20 juillet 1972 pour les nouvelles locations.

- Procéder aux renouvellements des baux auprès du locataire en place, après accord du mandant.

- Résilier les baux, avec ou sans indemnités, après accord du mandant.

- Accepter ou s'opposer à toute cession de bail ou sous-location.

- Au cas où le mandant souhaiterait vendre ou reprendre à des fins personnelles le logement concerné et ceci conformément à la législation en vigueur, il lui appartient d'avertir le mandataire 8 mois au moins avant l'échéance du bail.

- Donner ou accepter tout congé, faire dresser les états des lieux, procéder à l'établissement de tout devis de remise en état des lieux quand des réparations s'avèrent nécessaires et, en cas d'urgence, faire exécuter toute réparation, à charge d'en informer le mandant.

c) Représentation du mandant

-Après du syndic de copropriété de l'immeuble et en particulier lors des assemblées générales pour émettre tout vote. Lorsque l'immeuble est régi par le statut de la copropriété, le mandant reste responsable, à l'égard du syndicat des copropriétaires, de toutes obligations ou charges résultant du règlement de copropriété, bien qu'elles aient été mises conventionnellement, pour leur fraction légalement récupérable, à la charge du locataire.

- Devant toute administration, solliciter la délivrance de tout certificat ou autres, notamment les certificats d'urbanisme, le tout relativement au bien géré.

-Après des fournisseurs, souscription et résiliation des contrats nécessaires à la gérance du bien confié.

ARTICLE II – TRAVAUX

Le mandant autorise expressément le mandataire, pour maintenir, pendant la durée des neuf années ci-dessous prévue, les lieux loués en bon état, à faire exécuter tous travaux que le mandataire jugera nécessaires et qui ne seront pas la conséquence de dégradations commises par le locataire et s'engage à lui rembourser ces travaux. La délégation du montant des travaux est déterminée lors de la revue de contrat, procédure de gestion interne à SERGIC qui sera annexée au présent mandat, dans les conditions particulières.

Le montant des travaux, faisant l'objet de cette délégation, ne saurait être inférieur à un mois de loyer par lot principal et par an.

Dans le cas de travaux d'un montant supérieur à un mois de loyer, le mandataire adressera au mandant un bordereau de prix résultant d'une mise en concurrence périodique d'entreprises ou deux devis d'entreprises.

Pour les travaux d'un montant supérieur à la délégation prévue dans la revue de contrat, le mandataire informera préalablement le mandant des travaux envisagés et de leur coût. Si le mandant s'opposait à la réalisation de ces travaux, le mandat EXCELLENCE SERGIC serait alors suspendu "de facto". Il sera proposé au mandant de substituer au mandat EXCELLENCE un mandat PERFORMANCE SERGIC sans versement de revenu foncier de substitution au mandant en cas de non location du logement ou d'impayés, ou un mandat GESTION PLUS. Ce changement se ferait sans versement de "indemnisation prévue pour les cas de résiliation anticipée.

T. F. M. J. SA P. P.

Une obligation de résultats

Pour l'ensemble des prestations ci-dessous, le mandataire s'oblige à une obligation de résultats. En conséquence de quoi, il a reçu toute subrogation du mandant pour gérer le bien et ses droits immobiliers attachés, tant activement que passivement, pour lesdites prestations :

ARTICLE III - RECOUVREMENT DES IMPAYES

Le mandat EXCELLENCE SERGIC apportant une garantie de revenu foncier de substitution, le mandataire est subrogé au mandant dans la gestion du bien ci-dessus défini, pour le recouvrement des loyers et charges locatives récupérables qui seraient impayés, pour les frais de procédure liés au recouvrement des impayés ainsi que pour les frais de réparations consécutifs à toutes détériorations et altérations perpétrées par le locataire à concurrence de 50 000 F par lot. Le mandataire est tenu, pour la gestion des recouvrements des loyers et charges locatives récupérables, à une obligation de résultats.

En cas de difficultés et à défaut de paiement par le locataire, le mandataire exercera toute poursuite, fera tout commandement, sommation, assignation, citation devant les tribunaux et toute commission administrative, conciliera ou requerra jugements, les fera signifier et exécuter. Il pourra se faire remettre tout titre et pièce, en donner ou retirer quittance ou décharge. En cas de résiliation du mandat ou de vente du bien, le mandataire restera propriétaire de toute créance d'impayé qui n'aurait pas été recouvrée et sera seul responsable des actions et diligences à entreprendre.

ARTICLE IV - OBLIGATIONS DE RESULTATS DU MANDATAIRE

Le mandataire s'oblige envers le mandant, pendant les neuf années du présent mandat, à lui verser, selon la périodicité définie ci-après, un revenu foncier de substitution correspondant aux loyers et charges locatives récupérables attachés aux biens gérés, diminués des frais de gérance correspondant au présent mandat, que les biens soient effectivement loués ou non, que les locataires en place aient réglé ou non entre les mains du mandataire le prix de la location.

Cette obligation naîtra trente jours après la livraison des biens et la remise des clés, concrétisées par le procès-verbal de réception fourni par le mandant s'il s'agit d'un bien neuf ou par la signature du présent mandat. La date d'effet sera précisée dans les conditions particulières de la revue de contrat.

Lorsque le bien devient vacant à la suite d'une résiliation, une franchise d'un mois existe après la fin du préavis. Pendant ce mois, le mandant ne perçoit pas de revenu foncier de substitution.

Après cette période de franchise, les loyers et les charges locatives récupérables versés au mandant correspondront aux loyers déterminés d'un commun accord dans les conditions particulières entre le mandant et le mandataire, comme étant les prix auxquels les locations sont acceptables par le marché, ainsi qu'aux charges locatives récupérables, diminués des honoraires ci-après énoncés.

À partir de la première relocation, les loyers et charges locatives récupérables versés au mandant pourront être revus pour tenir compte d'éventuelles évolutions du marché locatif. Le mandant autorise le mandataire à faire varier le loyer hors charges dans la limite maximale de 10 % du loyer précédent. Le mandataire fournira, à chaque fois que besoin sera nécessaire, tous les renseignements utiles sur ces niveaux de loyers résultant du marché local au moment de la relocation.

Le locataire ne paie pas son loyer et les charges locatives récupérables ou si le logement est vacant après une franchise d'un mois, le mandataire verse au mandant un revenu foncier de substitution qui correspond au loyer et charges locatives récupérables, diminués des frais de gérance rémunérant la prestation du mandataire. Ce revenu foncier de substitution est versé au plus tard le 5 du mois qui suit le mois pour lequel le loyer est dû, par virement sur le compte de gérance du mandant.

Il est entendu que le mandant devra faire face aux impôts et taxes des propriétaires loueurs, aux dépenses de copropriété mises à sa charge par la réglementation ainsi que toutes dépenses de fonctionnement habituellement supportées par les locataires et qui ne seraient pas répercutées auprès d'eux.

ARTICLE V - CLAUSES DE SUSPENSION DES GARANTIES DU MANDAT

Le mandataire se réserve le droit de suspendre les garanties du présent mandat :

- Si à l'occasion de la résiliation de la location du logement, il était constaté que des travaux à la charge du propriétaire étaient nécessaires pour assurer la relocation et si le propriétaire ne donnait pas suite à la proposition faite par le mandataire de réaliser ces travaux. L'information du mandant est réalisée par le mandataire par lettre recommandée.

La suspension prend effet 8 jours francs après envoi de la lettre recommandée. Si le mandataire donne son accord pour les travaux, la suspension des garanties est levée à la réception des travaux par le mandataire.

- Si un sinistre affecte le bien loué ou les parties communes et rend impossible l'occupation effective par le locataire.

- Si le bien n'est plus conforme à sa destination ou a subi un changement d'environnement notoire.

- Si la décision de non location ou de non renouvellement du bail est du fait du mandant (congé délivré sans faute établie, décision de ne pas louer par le mandant...).

- En cas de force majeure ou de destruction totale ou partielle du bien.

Malgré la suspension des garanties de résultats définies à l'article III et IV ci-dessus, les autres clauses du mandat définies à l'article I s'appliquent. En cas de désaccord, tant sur le prix du loyer à fixer que sur le montant et la nature des travaux à réaliser, apparaissant entre le mandant et le mandataire

aucune perspective de levée de suspension n'était envisagée, il sera alors proposé au mandant de substituer au mandat EXCELLENCE un mandat PERFORMANCE SERGIC sans versement de revenu foncier de substitution en cas de non location du logement ou d'impayés, ou un mandat PLUS. Ce changement se fera sans versement de l'indemnisation prévue pour les cas de résiliation anticipée.

ARTICLE VI - DEPOT DE GARANTIE

Afin de garantir au mieux le mandant, il sera demandé au locataire, dans les conditions prévues par la loi, un dépôt de garantie qui sera déposé en séquestre chez le mandataire jusqu'à l'extinction de l'acte locatif.

ARTICLE VII - REDDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion une fois par mois, en adressant un relevé détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

ARTICLE VII - DUREE

Le présent mandat est donné pour une durée de neuf ans à compter de la date de livraison officielle du logement et la remise des clés ou, à défaut, de la date d'effet précisée dans les conditions particulières de la revue de contrat.

Il se renouvellera ensuite, par période triennale, par tacite reconduction à défaut de résiliation par l'une quelconque des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant son échéance.

En cas de cession du ou des biens désignés, le mandant s'oblige à prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception le mandataire. A défaut, il engage sa seule responsabilité.

A l'échéance du préavis, les dossiers seront mis à disposition du mandant ou du successeur désigné par lui, le mandataire se trouvant alors dégagé de toute obligation vis-à-vis des administrations fiscales, vis-à-vis du locataire et de la régularisation des charges.

En cas de résiliation anticipée de la part du mandant ou du mandataire, une indemnité est due par celui qui résilie. Elle est fixée à un montant équivalent aux honoraires restant dus jusqu'à la fin du présent mandat ; le mandataire étant fondé à compenser ces sommes avec celles qu'il détient au compte du mandant. Si la résiliation anticipée est la conséquence d'une décision de cession du bien, l'indemnisation du mandataire ci-dessus évoquée ne serait pas demandée au mandant si celui-ci confie la transaction à SERGIC par un mandat exclusif.

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 poursuivra avec les ayants droit du mandant fussent-ils mineurs ou autrement incapables. Dans ce cas d'espèce, si les ayants droit étaient conduits à céder le bien, objet du mandat, avant la date de résiliation, aucune indemnisation ne serait demandée si la transaction immobilière dudit bien fait l'objet d'un mandat exclusif en faveur de SERGIC.

Le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale de son choix, sous sa responsabilité, et notamment 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 et que le mandant conserve la faculté de résiliation comme ci-dessus stipulée.

Dans tous les cas de substitution, le mandataire sera tenu d'en aviser le mandant dans le délai maximum de 6 mois de la substitution.

ARTICLE IX - COMMUNICATION DES DOCUMENTS

Le mandant s'oblige à joindre au présent mandat tous documents nécessaires à la location du bien désigné et en particulier :

- relevé d'identité bancaire ou postal pour les virements,
- copie des 2 premières pages du titre de propriété.

Fait à Nantes le 22/11/22 En deux exemplaires

«Lu et approuvé», mandat accepté
Le Mandataire

«Lu et approuvé», bon pour mandat
Le Mandant et son conjoint

Lu et approuvé, bon pour mandat



Pièce annexe : conditions particulières du mandat