

Immeuble: VILLA BRIARDE

N/Réf: 33/0506/01/0114 04343.E  
SB001

M/ME REVELLAT EVELYNE  
7 RUE EYNETTE

91460 MARCOUSSIS

St Germain, le 25 mai 2005

Objet: MANDAT DE GESTION IMMOBILIERE

A l'attention de Mr et Mme Revellat

Madame, Monsieur,

Pour la bonne tenue de vos dossiers, nous avons le plaisir de vous remettre sous ce pli:

**Un exemplaire original de votre mandat de gestion immobilière.**

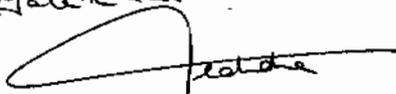
Conformément au Décret n° 72678 du 20 juillet 1972 régissant notre profession, nous y avons apposé le numéro d'inscription SG50, que nous avons reporté dans notre registre des mandats tenu par notre société.

Nous ne manquerons pas de vous informer régulièrement de notre gestion et sommes bien entendu à votre entière disposition pour tout renseignement que vous souhaiteriez.

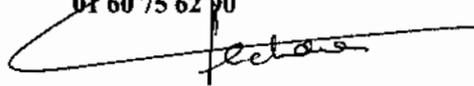
Vous remerciant vivement à nouveau de la confiance que vous nous témoignez,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

*Bonne soirée, merci de bien vouloir me retourner en un pli les documents qui vous sont signés.  
Bonne nuit  
Mme Revellat*



LUDOVIC FLECHARD  
01 60 75 62 90



# MANDAT PACK GESTION PLUS Confort

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

Inscription au  
registre des  
mandats sous  
le n°

SG50

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

Madame, Monsieur REVELLAT EVELYNE

Demeurant : 7 RUE EYNETTE , 91460 MARCOUSSIS - *Tel Habitation : 0871.009.542*

Tél. Habitation : ~~01-69-96-82-77~~

Tél bureau : 01 69 63 36 56

Fax : —

E-mail : *revellat@khepri.biz*

Nationalité : Française

Situation de famille : *maries*

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

La Société SERGIC, administrateur de biens, dont le Siège Social est situé 148 rue nationale 59044 LILLE CEDEX, au capital de 22 400 000 Euros, immatriculée au RCS sous le N°428 748 909, APE 703C, cartes professionnelles n° T 648 (ne peut rec evoir de fonds) et G 290 , garantie par la SOCAMAB, 18 rue du Beaurepa ire - 75010 PARIS N°Intracommunautaire FR 64 428 748 909 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: Pas de chauffage

- Equipement en compteurs individuels  d'eau chaude  d'eau froide  thermiques
- Y a-t-il un interphone\_dans votre bâtiment ? :  NON  OUI

### LOGEMENT

- Nature du local : TYPE II Superficie habitable 45,66 m<sup>2</sup> Superficie des annexes 3,9m<sup>2</sup> Rez-de-chaussée
- Régime fiscal : Besson (bien nouveau)
- 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

Contact tél. : 06.61.92.57.79	<input checked="" type="checkbox"/>	dans résidence de standing T2	<input checked="" type="checkbox"/>	composé : entrée, séjour	<input checked="" type="checkbox"/>
dégagement, chambre, salle	<input checked="" type="checkbox"/>	bains/wc, cuisine, terrasse	<input checked="" type="checkbox"/>	parking en supplément	<input checked="" type="checkbox"/>

## 3 - DATE D'EFFET :

Le présent mandat prendra effet 30 jours après la validation de celui-ci par SERGIC. Cette validation ne pourra être juridiquement constatée qu'après la réception de l'intégralité du dossier constitutif du présent mandat, et qu'après la livraison des parties privatives du logement et des parties communes de l'immeuble dans lequel est situé le logement, ainsi qu'après la remise des clés. Compte tenu des éléments connus à ce jour et en application de ces éléments, les garanties du présent mandat prendront effet le **01 juin 2005**. Cette date pourra être modifiée si les éléments de validation sont remis en cause.

#### **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 : 599 Euros

Le montant prévisionnel des charges locatives récupérables est de 101 Euros

#### **5 – REVUE DE CONTRAT PERSONNALISEE :**

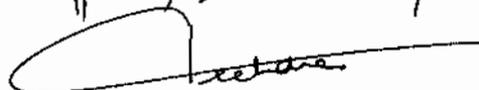
LOCATION	Modalités de visites: choix libre: remise des clés ou accompagnées Montant du dépôt de garantie 2 mois de loyer hors charges Gestion du dépôt de garantie: mis en réserve chez le mandataire Signature du bail effectuée par le mandataire Après établissement et signature du bail, envoi systématique au propriétaire L'état des lieux est réalisé par le mandataire seul
GESTION	Après établissement de l'état des lieux envoi systématique au propriétaire Périodicité d'envoi des comptes de gestion mensuelle Versement des fonds par virement sur votre compte bancaire Versement à terme échu, le 5 du mois suivant 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 : **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 détériorations immobilières dus par le locataire dans les conditions définies à l'article III des conditions générales du mandat,
  - ♦ les démarches administratives nécessaires au respect des contraintes réglementaires imposées pour bénéficier des déductions fiscales.
  - ♦ 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 ou deux mois (si préavis réduit) dans la limite de 3 mois par an.
- ♦ **Honoraires de location et rédaction de bail :** La quote-part du bailleur est comprise dans les honoraires de gestion. Le mandataire percevra, par contre, auprès des locataires, et pour leurs quotes-parts, les honoraires afférents à la recherche de locataire et à la rédaction du contrat de location.
- ♦ **Honoraires annexes :** Les honoraires relatifs aux prestations ponctuelles telles que : renouvellement de baux, frais d'état des lieux, revenus fonciers, dossier ANAH, suivi technique de gros travaux, éléments de déclaration ISF, réception d'appartement neuf ou toute autre mission extérieure au présent mandat sont facturés en sus selon tarif en vigueur.

Fait à Nancoussis, le 23/5/05 en 2 exemplaires

"Lu et approuvé, Mandat accepté"  
Le Mandataire

*Lu et approuvé, mandat accepté*  
  
*Fait à Nancoussis, le 23/5/05*

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

*Lu et approuvé, Bon pour Mandat*  
 

## AVENANT DE CHANGEMENT DE CONTRAT

(à compléter impérativement pour toute souscription au mandat PACK GESTION PLUS Confort)

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

#### LE MANDANT :

Monsieur ou Madame REVELLAT Evelyne  
7 RUE EYNETTE  
91460 MARCOUSSIS

#### LE MANDATAIRE :

SERGIC  
Centre Ccial La Croix Verte  
91250 ST GERMAIN LES CORBEIL

### ARTICLE 1

La signature du présent avenant emporte résiliation d'un commun accord du mandat EXCELLENCE dans toutes ses stipulations, signé le 22 novembre 2002, et son remplacement par le mandat PACK GESTION PLUS CONFORT annexé au présent contrat.

Le mandat PACK GESTION PLUS CONFORT prendra effet à compter de la date de signature du contrat.

Le mandat PACK GESTION PLUS CONFORT est conclu pour une durée équivalente à celle du mandat excellence restant à courir à la signature des présentes.

Le terme des neuf années est donc le 30 novembre 2011.

Le mandat PACK GESTION PLUS CONFORT sera renouvelé conformément à l'article 6 des conditions générales de vente jointes au présent avenant.

Chaque exemplaire devra être retourné, daté et signé, par le mandant au mandataire.

### ARTICLE 2

Il est rappelé qu'en application de la loi du 22 décembre 1972, le mandant bénéficie d'une faculté de rétractation, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de 7 jours à compter de son engagement contractuel.

Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

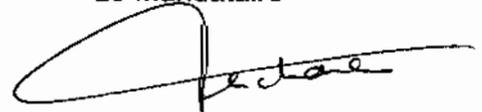
Le droit de rétractation est mis en œuvre par le document joint, appelé Formulaire de rétractation.

Signé le : 23/5/05

Le Mandant



Le Mandataire



Immeuble: **VILLA BRIARDE**  
V/Réf:  
N/Réf: **33.0506.01.0114**  
**LO010**

**M/ME REVELLAT EVELYNE**  
**7 RUE EYNETTE**  
**91460 MARCOUSSIS**

St Germain, le 21 juin 2006

Mademoiselle, Monsieur,

Nous sommes heureux de vous informer que **M/ML BUISSONNEAUD/RENIA** ont signé leur bail, en date du 27 juin 2006.

Pour la bonne tenue de vos dossiers, vous trouverez ci-joint un exemplaire de celui-ci, ainsi que la copie de l'avis d'imposition de votre locataire qui vous sera utile lors de votre prochaine déclaration de revenus fonciers.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

**PASCALE CROCHON**  
**01 60 75 61 18**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pascale Crochon', written over the printed name and phone number.

Version: 01/01/1995 Réf: LO010

• ADMINISTRATEUR DE BIENS • SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS • TRANSACTIONS •

AGENCE DE ST GERMAIN-LES-CORBEIL Centre commercial LA CROIX VERTE PLACE DE L'EUROPE 91250 St Germain-les-Corbeil ☎ 01 60 75 56 91 FAX 01 60 75 56 83

SERGIC - SAS AU CAPITAL DE 23 060 000 EUROS - 428 748 909 R.C.S. LILLE - APE 703 C - N° TVA FR 64 428 748 909 - CARTES PROFESSIONNELLES N° T 648 ( ne peut recevoir de fonds) et G 290 - GARANT - SOCAMAB Assurances 18 rue du Beauséjour 75010 PARIS  
AGENCES AMIENS - ANGERS - ARRAS - BRUX - BETHUNE - BOURGOGNE - COMPIÈGNE - CREIL - DEUIL LA BARRE - ENFANT - FAYENCE - FORT MARMIER - LA MARCHAISE - LE PONTY - LE THOUROT - LILLE - MARNE CALVAIRE - METZ - NANTES - NICE - ORLÈANS - PARIS - ROUEN - ST-DENIS - ST-ETIENNE - STRASBOURG - TROYES

# BAIL DE GARAGE

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

## 1) DESIGNATION DES PARTIES:

### **Entre:**

MME REVELLAT EVELYNE, propriétaire des lieux loués, élisant domicile chez son mandataire SERGIC, Centre Ccial La Croix Verte, 91250 ST GERMAIN LES CORBEIL, au capital de 23 060 000 Euros, immatriculée au RCS sous le N°428 748 909, cartes professionnelles n° T 648 (ne peut recevoir de fonds) et G 290, garantie par la SOCAMAB Assurance, 18 rue du Beaurepaire - 75010 PARIS N°Intracommunautaire FR 64 428 748 909, désigné au présent acte sous la dénomination "Le Bailleur",

et

M/ML RENIA/BUISSONNEAUD, demeurant 133 RUE DE JAVEL, 75015 PARIS désigné(s) ci-après sous la dénomination "Le(s) Preneur(s)",

## 2) DESIGNATION DES LOCAUX LOUES:

un parking situé 6 GRANDE RUE, 91800 BRUNOY

Le local comprend le droit d'usage des parties communes telles qu'elles existent actuellement, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une description plus détaillée, le(s) Preneur(s) les ayant vues et visitées.

## 3) DUREE:

Le présent contrat prend effet le 27 juin 2006, pour une durée de 3 ans.

## 4) LOYER ET PROVISIONS POUR CHARGES:

La présente location est consentie et acceptée pour le local ci-dessus, moyennant le loyer mensuel suivant: **loyer parking**, cinquante sept euros (57,00 Euros).

Les **provisions pour charges** s'élèvent à huit euros (8,00 Euros). Elles pourront être modifiées chaque année, en fonction des charges de l'immeuble.

Le loyer et les provisions pour charges sont payables mensuellement d'avance. En cas de paiement par chèque de toute somme due par le preneur au titre du présent contrat, le preneur s'oblige à régler en sus, à l'occasion de chaque règlement effectué, les frais d'encaissement de chèque selon le tarif en vigueur dans la société.

## 5) REVISION DU LOYER:

Le loyer est révisable annuellement selon la variation positive de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction sur les quatre derniers trimestres.

L'indice de base pris en compte pour ce contrat est de 103,78 pour le 4ème Trimestre 2005.

## 6) DEPOT DE GARANTIE:

Le montant du dépôt de garantie, soit deux mois de loyer hors charges est de cent quatorze euros (114,00 Euros).

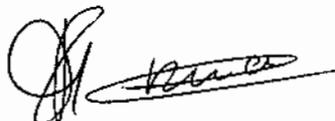
## 7) HONORAIRES D'ETAT DES LIEUX DE SORTIE:

Le preneur s'engage à payer au bailleur ou à son mandataire, lorsqu'il libérera les lieux loués, les honoraires afférents à l'établissement de son état des lieux de sortie, fixés selon le barème de la société ou de l'huissier.

Fait de bonne foi, en 4 exemplaires

Le(s) Preneur(s):

Fait à *Saint Germain*.....  
Le *27* *juin* *2006*.....



B6 25

Pour le Bailleur:

Fait à *Saint Germain*.....  
Le *27* *juin* *2006*.....



Réf: LO019

Local: 33.0506.01.0384

Client: 51210.I

5

# BAIL A USAGE D'HABITATION REGIME BESSON

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

## 1) DESTINATION :

Le présent contrat est consenti dans le cadre de l'article 96 de la loi de finances pour 1999 codifié à l'article 31-1-1-e (déduction forfaitaire majorée des logements anciens) ou 31-1-1-g (amortissement des logements neufs) : en conséquence, le locataire (ou l'occupant du logement employé par l'organisme locataire) doit occuper habituellement et effectivement le logement à titre de résidence principale avec les membres de son foyer fiscal. Par résidence principale, il convient d'entendre le logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels.

## 2) DECLARATION DU PRENEUR :

Si le preneur est une personne morale autorisée à sous-louer (c'est-à-dire dotée de la personnalité juridique) : le preneur s'engage à placer dans le logement un occupant, personne physique, employé par elle et dont la rémunération principale (+ 50 % de ses ressources professionnelles) entre dans la catégorie des traitements et salaires. Il s'engage par ailleurs à respecter la destination du bien et les plafonds de loyer et ressources inhérents au dispositif fiscal précisé au point « destination ».

## 3) CLAUSE D'INDIVISIBILITE DU PRESENT BAIL ET DU BAIL DE GARAGE :

Dans l'hypothèse où la présente location est consentie concomitamment à un bail de garage par un même bailleur, de convention expresse entre les parties, il est convenu que la dénonciation du présent bail emportera dans le mêmes termes et sous le même délai de préavis que celui du logement, rupture du bail afférent au garage. De même, la dénonciation du bail afférent à la place de stationnement ou au garage emportera dans les mêmes termes et délais, rupture du bail afférent au logement.

## 4) DESIGNATION DES PARTIES

*Entre*

**M/ME REVELLAT EVELYNE**, propriétaire des lieux loués, élisant domicile chez son mandataire SERGIC, Centre Ccial La Croix Verte, 91250 ST GERMAIN LES CORBEIL au capital de 23 060 000 Euros, immatriculée au RCS sous le N°428 748 909, cartes professionnelles n° T 648 (ne peut recevoir de fonds) et G 290, garantie par la SOCAMAB Assurance, 18 rue du Beaurepaire - 75010 PARIS N°Intracommunautaire FR 64 428 748 909, désigné au présent acte sous la dénomination « Le Bailleur ».

*et*

**M/ML BUISSONNEAUD/RENIA**, demeurant 133 RUE DE JAVEL 75015 PARIS désigné(s) ci-après sous la dénomination « Le(s) Preneur(s) ».

## 5) DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :

un appartement type 2, de 45,66 M<sup>2</sup> de surface habitable, + 3,9 M<sup>2</sup> de surfaces annexes plafonnées, situé au **Rez-de-chaussée, 3 BIS IMPASSE DE BRIE, 8 GRANDE RUE 91800BRUNOY.**

Le local comprend les éléments suivants, avec leurs équipements internes réservés à la jouissance exclusive du Preneur, tels que désignés ci-après :

1 cuisine, 1 salle de séjour, 1 chambre, 1 salle de bains, 1 WC,

Le local comprend le droit d'usage des parties communes telles qu'elles existent actuellement, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une description plus détaillée, le(s) preneur(s) les ayant vues et visitées.

## 6) DUREE :

Le présent contrat prend effet le 27 juin 2006, pour une durée de 3 ans.

## 7) LOYER ET PROVISIONS POUR CHARGES :

La présente location est consentie et acceptée pour le local ci-dessus, moyennant le loyer mensuel suivant : loyer appartement, six cents euros (600 euros).

Ce loyer fait l'objet d'un plafonnement déterminé par l'instruction du 13 janvier 2006 (BOI 5 D-1-06).

Ce plafond est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 : il est révisable annuellement.

BESSON NOUVEAU :

Zone I bis : Paris et communes limitrophes : 14,25 Euros / m<sup>2</sup>.

Zone I : reste de l'agglomération parisienne : 12,61 Euros / m<sup>2</sup>.

Zone II : reste de l'île de France et agglomérations de plus de 100 000 habitants : 9,73 Euros / m<sup>2</sup>.

Zone III : reste du territoire : 9,18 Euros / m<sup>2</sup>.

Paraphe :

B.G  
A.C

**BESSON ANCIEN :**

Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français : 15,90 Euros / m<sup>2</sup>.

Zone B : agglomération de + de 50.000 hab., agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération Parisienne et en zones littorales ou frontalières : 10,39 Euros / m<sup>2</sup>.

Zone C : le reste du territoire : 7,52 Euros / m<sup>2</sup>.

Les **provisions pour charges** s'élèvent à soixante euros (60 euros). Elles pourront être modifiées chaque année, en fonction des charges de l'immeuble.

Le loyer et les provisions pour charges sont payables mensuellement d'avance.

**8) PLAFOND DE RESSOURCES :**

Le preneur ne pourra bénéficier de cet appartement que si ses revenus n'excèdent pas, au jour de la signature du bail, le plafond de ressources défini par l'instruction du 13 janvier 2006 (BOI 5 D-1-06).

Ce plafond est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 : il est révisable annuellement.

Lieu de location :	Zone A (en Euros)	Zone B (en Euros)	Zone C (en Euros)
Personne seule	32.268	24.939	21.822
Couple marié	48.226	33.302	29.332
Personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge	57.971	40.049	35.115
Personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge	69.440	48.347	42.497
Personne seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge	82.204	56.873	49.879
Personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge	92.502	64.093	56.264
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>ème</sup>	+10.308	+7.148	+6.389
Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français			
Zone B : agglomération de + de 50.000 hab. agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération Parisienne et en zones littorales ou frontalières.			
Zone C : le reste du territoire.			

**9) REVISION DU LOYER :**

Le loyer est révisable annuellement selon la variation positive de l'indice de révision des loyers (IRL).

L'indice de base pris en compte pour ce contrat est de 103,78 pour le 4<sup>ème</sup> Trimestre 2005.

**10) DEPOT DE GARANTIE :**

Le montant du dépôt de garantie, soit 2 mois de loyer hors charges, est de mille deux cents euros (1200 euros).

**11) HONORAIRES D'ETAT DES LIEUX DE SORTIE :**

Le preneur s'engage à payer au bailleur ou à son mandataire, lorsqu'il libérera les lieux loués, les honoraires afférents à l'établissement de son état des lieux de sortie, fixés selon le barème de la société ou de l'huissier.

**12) CLAUSE PENALE :**

En complément de l'article 17 des conditions générales, en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, le preneur devra payer en sus et à l'occasion de chaque lettre de rappel adressée en la forme simple ou recommandée, une somme forfaitaire selon le tarif en vigueur dans la société au jour de l'envoi.

**13) CLAUSE(S) PARTICULIERE(S) :**

Le preneur devra nous tenir informés de tous désordres pouvant survenir dans le cadre des garanties BIENNALES et DECENNALES.

Fait de bonne foi en 4 exemplaires.

Le Preneur :

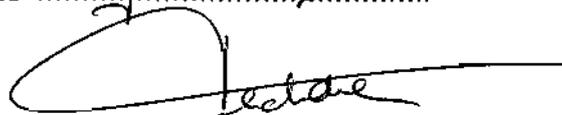
Fait à Saint Germain  
Le 21 Juin 2006



B6 BS

Pour le Bailleur :

Fait à Saint Germain  
Le 21 Juin 2006



15