



Le Mandat PACK GESTION PLUS CONFORT Conditions Générales

SERGIC s'engage ...

Le mandat **PACK GESTION PLUS CONFORT** garantit la rentabilité de votre investissement immobilier et vous protège contre les aléas de la location

SERGIC vous assure le **règlement des loyers et des charges locatives impayés** du fait de la défaillance du locataire

SERGIC prend en charge les frais de réparation consécutifs aux dégradations et détériorations immobilières imputables au locataire dans la limite de 7 700 euros par lot, y compris les honoraires d'expert

A chaque location, **SERGIC** vous assure pour une durée de 3 mois **le paiement d'une indemnité d'assurance couvrant le montant du loyer et des charges locatives en cas de vacance du logement d'une durée supérieure à un mois** (deux mois en cas de préavis réduit à un mois lors de la sortie d'un locataire)

SERGIC s'efforce d'éviter la vacance du logement en assurant une recherche locative efficace, fondée sur le mandat exclusif et irrévocable que vous lui confiez

Les honoraires de location, à la charge du Bailleur, sont inclus dans ce mandat

ARTICLE 1 – OBJET DU MANDAT

Le propriétaire, ci-après désigné « le mandant ou le propriétaire », donne tout pouvoir à SERGIC, ci-après désigné « le mandataire » pour gérer le ou les logements décrits aux conditions particulières annexées aux présentes, dans le respect des dispositions contractuelles figurant aux présentes.

Le mandataire est tenu d'une obligation de moyen dans la gestion financière du bien, la mise en location et la représentation du mandant.

A. Gestion financière du logement

Le mandant autorise le mandataire à recevoir pour son compte les sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, dépôts de garantie, subventions, avances sur travaux et plus généralement toute somme d'argent dont la perception est la conséquence directe ou indirecte du ou des biens du mandant.

Le mandataire effectuera toute déclaration de déménagement des locataires auprès des administrations fiscales.

Le mandataire mettra en œuvre les conditions supplémentaires applicables aux mandats qui ouvrent droit à des avantages fiscaux (montant maximal de loyer ; revenu plafond des locataires ...), à la condition expresse que le mandant l'ait suffisamment informé du statut fiscal spécifique qu'il entend voir retenu.

Sauf convention particulière, le solde antérieur de gestion, arrêté à la date de prise d'effet du présent mandat, n'est pas opposable au mandataire.

Le mandant renonce à toute rémunération des fonds détenus pour son compte, et ce quand bien même une rémunération serait servie au mandataire par la banque dépositaire desdits fonds.

Le mandant contracte une police d'assurance multirisques au profit du ou des logements objets des présentes. Il en avise le mandataire et lui transmet copie de la police souscrite.

Le mandataire rend compte de sa gestion une fois par mois, par l'envoi au mandant d'un relevé détaillé des recettes et dépenses.

B. Mise en location

Le mandant confie au mandataire la mission d'assurer la location régulière du logement dont il est propriétaire.

Le mandataire s'engage à déployer tous ses efforts pour assurer sa mission dans la mesure où il bénéficie d'un mandat exclusif. Il s'engage notamment à effectuer les démarches suivantes :

1. Rechercher et sélectionner un locataire en ayant recours à tout moyen de communication ou de publicité nécessaire (presse, internet, affichage, diffusion de fichiers, ...) et ce, à ses frais. Les coûts relatifs à cette prestation, à la charge du propriétaire, sont intégrés dans le prix du mandat PACK GESTION PLUS CONFORT.
2. Organiser les visites du logement, sous sa propre responsabilité.
3. Assurer la location ou la relocation du logement objet des présentes aux conditions arrêtées avec le mandant, lesquelles tiennent compte de la situation du marché et de la réglementation en vigueur.
4. Régulariser par sa signature toute promesse, engagement de location, bail ou accord précaire. Le mandant dispense le mandataire de l'envoi d'une LRAR comme prévu à l'article 67 du décret du 20 juillet 1972 pour les nouvelles locations.
5. Procéder aux formalités de renouvellement ou de résiliation de bail, dans le respect des décisions du mandant.
6. Accepter ou refuser les demandes de cession de bail ou de sous-location, et ce dans le respect des instructions du bailleur.
7. Donner ou accuser réception de tout congé du locataire, en vérifiant sa validité.
8. Etablir les constats de lieux nécessaires à l'entrée et la sortie du locataire, le cas échéant, faire établir les devis de travaux nécessaires à la remise en état locative pour soumission au mandant. Le mandataire aura la possibilité de saisir un huissier si le constat amiable est impossible.
9. En cas d'urgence, faire exécuter sans délai les travaux nécessaires à la conservation du logement, à charge pour le mandant d'accepter sans bénéfice de discussion le montant desdits travaux et d'en assurer le règlement sans délai.

Lorsque le mandant souhaite vendre ou reprendre le logement dont il est propriétaire pour l'occuper, dans le respect des dispositions législatives en vigueur, il informe le mandataire de sa décision 8 mois au moins avant l'échéance du bail en cours par lettre recommandée avec accusé de réception.

C. Représentation du mandant

Le mandataire représente le mandant notamment dans les situations suivantes :

- auprès du syndic de copropriété de l'immeuble, notamment lors des assemblées générales au cours desquelles il est habilité à voter au nom du mandant,
- auprès des administrations, lorsqu'il s'agit d'obtenir la délivrance de tout certificat ou autre document en rapport avec le logement et sa gestion,
- auprès des fournisseurs, pour la souscription et la résiliation des contrats nécessaires à la gestion du bien.

D. Dépôt de garantie

Le mandataire détient comme séquestre le dépôt de garantie acquitté par le locataire en exécution du bail. Ce dépôt est restitué au locataire en fin de bail, sauf procédure judiciaire visant des dégradations immobilières ou des loyers impayés.

ARTICLE 2 – RÉALISATION DE TRAVAUX

Le mandataire est autorisé par le mandant à faire effectuer les travaux qui lui paraissent nécessaires à la location du logement et qui ne sont pas la conséquence de dégradations locatives.

Le mandant fixe avec le mandataire le montant que ce dernier sera autorisé à dépenser au titre du paragraphe précédent. Ce montant correspond au minimum à un mois de loyer par lot. Il sera réévalué dans le cadre de la procédure de revue de contrat mise en place par SERGIC, annexée aux présentes.

Lorsque le prix des travaux préconisés par le mandataire excède un mois de loyer ou le montant arrêté lors de la procédure de revue du contrat, ce dernier met en concurrence plusieurs entreprises et fournit au mandant un bordereau comparatif de prix.

ES Ph

Lorsque le mandant refuse la réalisation des travaux ainsi préconisés par le mandataire, le bénéfice des conditions du mandat PACK GESTION PLUS CONFORT est immédiatement suspendu. Il est alors loisible au mandant de choisir un autre des types de mandat proposés par SERGIC dans sa gamme de mandats de gestion.

Ce changement de mandat permet au mandant d'éviter le paiement de l'indemnité prévue en cas de résiliation anticipée.

ARTICLE 3 – GARANTIE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIERES

Le mandat PACK GESTION PLUS CONFORT garantit au propriétaire la prise en charge du coût de réparation des dégradations immobilières commises par le locataire, dans la limite de 7 700 euros par lot.

En contrepartie, le propriétaire donne tout pouvoir au mandataire pour engager les procédures nécessaires au recouvrement des dépenses engagées. Les sommes recouvrées reviendront de droit au mandataire.

La garantie évoquée ci-dessus ne couvre pas les dégradations et détériorations survenues dans les circonstances suivantes :

- dommages résultant d'un défaut d'entretien habituel ou à l'usure du bien immobilier
- dommages causés aux éléments de cuisine intégrés ou aux embellissements
- dommages aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations
- dommages aux éléments de clôture et de fermeture des terrains et parcelles privatives
- dommages résultant d'événements fortuits et/ou extérieurs à la personne du locataire

ARTICLE 4 – PRISE EN CHARGE DES LOYERS ET ACCESSOIRES

Pendant toute la durée du mandat, le propriétaire perçoit le montant du loyer et des charges locatives récupérables définis au bail, même en cas d'impayé du locataire ou de vacance du logement, selon la périodicité et dans les conditions définies ci-dessous.

• Loyers impayés

En cas d'impayé, le mandataire procède à une avance de fonds sur laquelle s'imputeront les sommes éventuellement recouvrées sur le locataire. Cette avance de fonds couvre le montant du loyer et des charges locatives tel que prévu aux conditions particulières.

Elle est versée à terme échu et au plus tard le 5 du mois qui suit le mois pour lequel elle est due, par virement sur le compte de gérance du propriétaire.

Dans tous les cas, l'avance de fonds reste définitivement acquise au propriétaire si le recouvrement des loyers et charges impayés s'avère impossible, sauf si le propriétaire a perçu au-delà de ce qu'il aurait dû percevoir.

Le mandataire assure seul la direction de la procédure de recouvrement et de résiliation de bail – expulsion. Le propriétaire s'engage à fournir toutes les pièces nécessaires au succès de ces procédures.

Les sommes recouvrées en cours de mandat seront remboursées au mandataire dès lors que ce dernier aura effectivement avancé au propriétaire les loyers et charges correspondants. De même, en cas de résiliation du mandat ou de vente du bien, le mandataire est subrogé dans les droits du propriétaire pour le recouvrement des loyers et charges impayés dont il aura fait l'avance.

L'avance de fonds au propriétaire est suspendue lorsque le locataire dispose d'un motif légitime pour s'opposer au règlement du loyer et/ou des charges tenant à une inexécution contractuelle substantielle du propriétaire ou d'une décision de justice suspendant – pour quelque raison que ce soit – le règlement de tout ou partie du loyer ou des charges, et ce jusqu'à ce que le litige soit résolu entre les parties.

• Logement vacant

Sous les réserves et dans les conditions exprimées ci-dessous, le propriétaire recevra du mandataire une indemnité d'assurance correspondant au montant du loyer et des charges recouvrables même si le logement n'est pas effectivement loué et doit donc être considéré comme vacant. Cette prise en charge d'assurance court, à chaque location, pour une période maximale de 3 mois. Une durée minimum de location de huit mois sera nécessaire entre deux sinistres.

Les présentes dispositions n'entrent en application qu'à la condition et à partir du moment où le mandat a été accepté par le mandataire

1. Lors de la première mise en location du logement

Le mandat est considéré comme accepté à l'expiration d'un délai de 30 jours qui court après qu'ait été réalisé l'ensemble des démarches administratives liées à la réception du logement ainsi qu'à la constitution du mandat.

Réception du logement : livraison du bien immobilier, parties communes et parties privatives, avec remise des clés, constatées par un procès verbal de réceptif adressé au mandataire.

Si la réception du logement est accompagnée de réserves ne permettant pas sa mise en location, la présente garantie de paiement des loyers et des charges est suspendue jusqu'à régularisation d'un nouveau procès-verbal de réception constatant la levée desdites réserves.

Constitution du mandat : envoi au mandataire des conditions générales et particulières signées par le mandant, d'un relevé d'identité bancaire et d'une copie du titre de propriété.

L'exécution de ces conditions est un préalable indispensable à l'étude du dossier et à l'acceptation du mandat. Le délai de 30 jours visé ci-dessus ne pourra courir avant la réception effective par le mandataire de toutes les pièces nécessaires.

Le logement est vacant s'il n'a pas été loué par le mandataire dans le délai d'un mois à compter de la date d'acceptation et de validation du mandat. Le mandataire versera alors au propriétaire une somme correspondant au montant de l'indemnisation d'assurances soit le montant du loyer et des charges locatives. Le règlement se fait à terme échu, au plus tard le 5 du mois suivant le terme exigible, par virement sur le compte de gérance du mandant.

Les éventuelles indemnités d'immobilisation ou de désistement versées par un candidat locataire resteront définitivement acquises au mandataire.

2. Lors de la relocation du logement

Lorsque le locataire donne congé au propriétaire, le logement est à nouveau considéré comme vacant à l'expiration d'un délai d'un mois qui court à compter de l'expiration du délai congé. Ce délai d'un mois est augmenté d'un délai supplémentaire d'un mois lorsque le congé est abrégé pour toute cause légale ou réglementaire.

Les modalités de la prise en charge d'assurance sont les mêmes que celles définies précédemment pour la première mise en location.

Impositions, charges de copropriété et honoraires de mandat

Dans tous les cas, le propriétaire conserve à sa charge et fait son affaire du règlement des impôts et taxes lui incombant habituellement, ainsi que du règlement des charges de copropriété.

ES PR

Il assure également le règlement des dépenses de fonctionnement habituellement laissées à la charge du locataire.

Les frais de gérance et honoraires annexes de mandat sont déduits des sommes réglées au propriétaire.

ARTICLE 5 – SUSPENSION DES GARANTIES

Si bon semble au mandataire, les garanties et avances de fonds prévues aux présentes seront suspendues dans les cas suivants.

Travaux nécessaires

A l'occasion d'un changement de locataire, le mandataire peut notifier par LRAR au propriétaire la nécessité d'effectuer des travaux d'aménagement ou de réfection, préalablement à toute nouvelle location.

Les garanties et avances de fonds prévues au présent contrat sont suspendues 8 jours francs après l'envoi de la lettre précitée. En cas d'accord sur les travaux, la suspension prend fin à compter de la réception du chantier par le mandataire.

A défaut d'accord sur le montant des travaux, il est proposé au propriétaire de souscrire un autre mandat de la gamme SERGIC. Il ne lui est demandé dans ce cas aucune indemnité de résiliation anticipée.

Survenance d'un sinistre

Lorsqu'un sinistre ou un cas de force majeure, de quelque nature qu'il soit, affecte le logement loué ou les parties communes, les garanties et avances prévues aux présentes sont suspendues dès lors que cet événement rend impossible l'occupation du logement par le locataire, a fortiori lorsque le logement subit une ruine partielle ou totale.

Etat impropre à sa destination

Les garanties et avances sont également suspendues lorsque l'état du logement ne permet plus sa location conforme, ou lorsqu'il subit un changement d'environnement sensible.

ARTICLE 6 – DURÉE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée irrévocable de 9 années consécutives qui court à compter de l'acceptation du mandat tel que défini à l'article 4 des présentes.

Le présent contrat se renouvelle par tacite reconduction et pour une période de 3 ans renouvelable, la durée totale du mandat ne pouvant excéder 30 ans.

A la fin du contrat, le mandataire met à disposition du propriétaire l'ensemble des documents qu'il détient et qui sont nécessaires à la gestion du logement. Le mandataire est alors dégagé de toute obligation de suivi ou de conseil à l'égard des administrations fiscales comme à l'égard du locataire, notamment en ce qui concerne la gestion des charges locatives.

La partie qui souhaite résilier le présent mandat avant son terme, pour quelque cause que ce soit, devra acquitter une indemnité de résiliation correspondant à la totalité des honoraires dus jusqu'à la fin du contrat initial. Lorsque le mandant est à l'initiative de la rupture, le mandataire est autorisé à compenser le montant de cette indemnité avec les sommes qu'il détient pour le compte du mandant.

Lorsque la résiliation à l'initiative du mandant est fondée sur une décision de vente du logement, l'indemnité ci-dessus décrite n'est pas due lorsque le propriétaire régularise un mandat de vente exclusif d'au moins 3 mois, renouvelable par tacite reconduction, au profit de la société SERGIC, les parties s'étant accordées sur le prix auquel le logement est offert à la vente.

Il en est de même lorsque le propriétaire transforme le mandat PACK GESTION PLUS CONFORT en un autre mandat de la gamme SERGIC.

Dans tous les autres cas, l'indemnité est due.

Dans tous les cas de résiliation intervenant à l'initiative du mandant, ce dernier conservera à sa charge les frais d'arrêté de compte selon tarif en vigueur dans la société.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2003 du Code Civil, le décès du mandant n'emporte pas résiliation de plein droit du mandat. Les ayants droit du défunt resteront tenus par l'exécution de la convention, fussent-ils mineurs ou incapables. Les héritiers devront, à première demande, fournir un acte de notoriété ainsi que les coordonnées du notaire auprès duquel la succession aura été ouverte.

Le mandataire pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix pour l'exécution du présent mandat, notamment en cas de disparition ou d'incapacité du mandataire ou lorsque l'exploitation de son fonds de commerce est confiée à une autre société ou mis en gérance.

Le mandat se poursuit aux conditions initiales sans qu'une quelconque dérogation aux dispositions contractuelles puisse être imposée au mandant.

ARTICLE 7 – SUBROGATION DU MANDANT

Le mandataire est subrogé dans tous les droits et obligations du mandant tant en ce qui concerne la gestion du bien immobilier que le recouvrement des loyers ou de toute somme impayée.

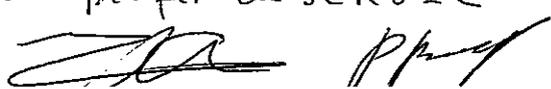
Notamment, conformément aux articles 1249 et suivants du Code Civil, le mandataire est subrogé dans les droits et actions du mandant à l'encontre du locataire et de la caution, et ce à concurrence des sommes dont il a fait l'avance, soit au titre des loyers et charges impayés, soit au titre de tous frais liés aux procédures de recouvrement, soit encore au titre des réparations immobilières définies à l'article 3 du mandat.

ARTICLE 8 – ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Les parties attribuent compétence exclusive aux Tribunaux du ressort du Siège Social de la Société SERGIC pour tous les litiges pouvant survenir au sujet des présentes et de leurs suites.

Mention manuscrite du mandant

Lu et approuvé, bon pour mandat au profit de SERGIC
Aux prix et conditions prévues dans les conditions particulières

Nocesuisse le 25/05/05
Lu et Approuvé, bon pour mandat
au profit de SERGIC


Mention manuscrite du mandataire

Lu et approuvé, mandat accepté
Aux prix et conditions prévues dans les conditions particulières

Yvan Yvan le 25/05/05
Lu et approuvé mandat accepté, aux prix et
conditions prévues dans les conditions particulières

Version au 01.01.2005 - SB 060

Immeuble : VILLA BRIARDE
N / Réf : 33/0506/01/0114/04343.E
SB070
Appartement type 2 n°0114 au Rez-de-chaussée

M/ME REVELLAT EVELYNE
7 RUE EYNETTE
91460 MARCOUSSIS

St Germain, le 17/05/2005

**OPTIMISEZ VOTRE REVENU LOCATIF
AVEC LE MANDAT PACK GESTION PLUS Confort !**

Madame, Monsieur,

MR GOMEZ STEPHANE, locataire de l'appartement cité en référence, nous a donné congé pour le 07 août 2005.

Conformément aux termes de son bail, ce locataire reste redevable des loyers et des charges jusqu'au 07 août 2005. Le dépôt de garantie lui sera restitué après son départ effectif, déduction faite des sommes dues et des travaux locatifs de remise en état constatés lors de l'état des lieux de sortie.

Nous profitons aujourd'hui du départ de votre locataire pour vous offrir la possibilité **d'augmenter le loyer de votre appartement et d'en fixer le montant à 599 euros.**

Comment ? En souscrivant en avant-première à notre nouveau mandat PACK GESTION PLUS Confort, normalement destiné uniquement à quelques programmes immobiliers neufs. Le PACK GESTION PLUS Confort vous est bien sur proposé au même taux de gestion que votre mandat actuel.

Votre loyer actuel ainsi revalorisé grâce à ce nouveau mandat, vous optimisez votre rentabilité locative tout en conservant une garantie contre la vacance.

Comment souscrire ? Retournez-nous vite les deux exemplaires des conditions générales et particulières signées accompagnés de l'avenant de substitution de votre mandat actuel par un PACK GESTION PLUS Confort.

Bien entendu, nous mettrons d'ores et déjà tout en œuvre pour relouer votre appartement à son loyer actuel, loyer que nous augmenterons dès que nous aurons reçu votre souscription au PACK GESTION PLUS Confort en lieu et place de votre mandat EXCELLENCE.

Alors, ne perdez pas de temps ! Nous attendons votre réponse avant le 25 mai 2005.

Avec le souci permanent de toujours mieux vous satisfaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

M. FLECHARD LUDOVIC
01 60 75 62 90
lflechard@sergic.com



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 reply les documents qui vous sont signés.
Bonne nuit
Ludovic Flechard*

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°
3650

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

Madame, 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 : *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 recevoir de fonds) et G 290, garantie par la SOCAMAB, 18 rue du Beaurepaire - 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 m² Superficie des annexes 3,9m² 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 :

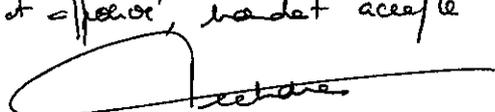
LOCATION	Modalités de visites: choix libre: remise des clés ou accompagnées Montant du dépôt de garantie 2 mois de loyer hors charges Gestion du dépôt de garantie: mis en réserve chez le mandataire Signature du bail effectuée par le mandataire Après établissement et signature du bail, envoi systématique 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 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 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 Naucoussis le 23/5/25 en 2 exemplaires

"Lu et approuvé, Mandat accepté"
Le Mandataire

Lu et approuvé, mandat accepté

Fait à Naucoussis, le 23 mai 2025

"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.

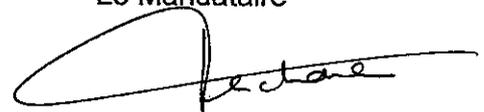
Le droit de rétractation est mis en œuvre par le document joint, appelé Formulaire de rétractation.

Signé le : 23/11/05

Le Mandant



Le Mandataire



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 f onds) et G 290 , garantie par la SOCAMAB Assurance, 18 rue du Beaurepa ire - 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 RS

Pour le Bailleur:

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

LF

Réf: LO019

Local: 33.0506.01.0384

Client: 51210.I

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 M² de surface habitable, + 3,9 M² 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^{er} janvier 2006 : il est révisable annuellement.

BESSON NOUVEAU :

Zone I bis : Paris et communes limitrophes : 14,25 Euros / m².

Zone I : reste de l'agglomération parisienne : 12,61 Euros / m².

Zone II : reste de l'île de France et agglomérations de plus de 100 000 habitants : 9,73 Euros / m².

Zone III : reste du territoire : 9,18 Euros / m².

Paraphe :

B.G
A.C

BESSON ANCIEN :

Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français : 15,90 Euros / m².

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 / m².

Zone C : le reste du territoire : 7,52 Euros / m².

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^{er} 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 ^{ème}	+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 4ème 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

Immeuble: VILLA BRIARDE

N/Réf: 33/0506/01/0384 04346.J
SL018

parking n° 384 sis Rés. Villa Briarde - BRUNOY 91

MME REVELLAT EVELYNE
7 RUE EYNETTE

91460 MARCOUSSIS

St Germain, le 17 mai 2005

Objet: DEPART DE Monsieur GOMEZ Stéphane

Madame,

Monsieur GOMEZ Stéphane, locataire des locaux en référence, nous a donné congé pour le 07 AOUT 2005.

Conformément aux termes de son bail, ce locataire reste responsable des loyers et des charges jusqu'au 07 AOUT 2005.

Nous vous proposons de fixer à 57,00 EUROS par mois le montant du loyer en principal.

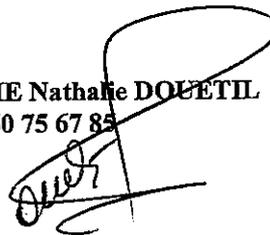
Afin d'être en mesure de rembourser Monsieur GOMEZ Stéphane dans les délais prescrits par la loi, nous retenons sur votre compte le montant du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera restitué à votre locataire après son départ effectif, déduction faite des sommes dûes et des travaux locatifs de remise en état constatés lors de l'état des lieux de sortie.

Sauf contre-ordre de votre part sous huitaine, nous mettrons tout en oeuvre pour relouer vos locaux, dans les meilleurs délais.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments dévoués et les meilleurs.

MME Nathalie DOUETIL
01 60 75 67 85

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nathalie Douetil', written over the typed name and phone number.



Nos réf. : 33.0506.01.0114/04343 E
Immeuble : VILLA BRIARDE – 8 Grande Rue – 91800 BRUNOY

MONSIEUR & MADAME REVELLAT

7 RUE EYNETTE

91460 MARCOUSSIS

St Germain Les Corbeil,
Le 03 mai 2005

Chère Madame,
Cher Monsieur,

Nous venons vers vous par la présente, pour vous informer du problème de volet de chambre que rencontre votre locataire Monsieur GOMEZ. Il ne parvient plus à le remonter, ce dernier reste fermé.

Nous avons consulté l'entreprise SFRD afin que cette dernière répare ledit volet ou nous transmettre un devis en cas de remplacement de pièce. La société SFRD nous a fait suivre un devis de 226,83 Euros TTC que nous vous adressons en double exemplaire.

Afin de pouvoir lancer l'ordre de service, nous vous remercions de nous donner votre accord en nous retournant le présent devis signé.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et dans l'attente de vos instructions ;

Nous vous prions de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'expression de nos sentiments dévoués.

Nathalie DOUETIL
Tél. : 01.60.75.67.85
NDouetil@sergic.com

Pièces jointes : 1 devis (2 feuilles).