

Mr et/ou Mme REVELLAT Philippe et Evelyne
7, Rue Eynette
91460 MARCOUSSIS

Toulouse, le 02/11/2004

Mandat de gestion : 13867

Chère cliente, Cher client,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint en retour un exemplaire dûment signé de votre mandat de gestion et de votre mandat de garantie en cas de loyers impayés et carence locative.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informé du suivi de votre dossier.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez croire, Chère cliente, Cher client, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

Le Service Gérance.

MANDAT DE GERANCE LOCATIVE

Articles 1987 et suivants du Code Civil

articles 64 et 65 du décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi du 2 janvier 1970

Inscription au registre des mandats : N° 13.867

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mr et/ou Mme REVELLAT Philippe et Evelyne

Né le 15.2.64 Grenoble Nationalité française

Profession Gérante SARL

Née le 28.12.68 ORSAY Nationalité française

Profession Ingénieur

Mariés sous le régime de la communauté

Demeurant : 7 rue Eymette - 31460 Narbonne

Téléphone domicile : 01 69 80 82 77

Téléphone professionnel : 01 69 63 36 56

Propriétaire ou usufruitier du bien ci-dessous désigné

dénommé ci-après « LE MANDANT » d'une part,

Et la société, CAP GESTION, 5 Esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE, S.A. au capital de 347 004.00 Euros.

Titulaire de la carte professionnelle « Gestion immobilière N° 378, délivrée par la préfecture de la HAUTE GARONNE » adhérent sous le n° SP 12039 auprès de la société de Caution mutuelle dénommée : SOCAF dont le siège social est à PARIS, 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS, laquelle caisse garantit les sommes.

dénommé ci-après « LE MANDATAIRE » d'autre part.

Mme REVELLAT Evelyne
Mr REVELLAT Philippe

Siège social :

5 esplanade Compans
Caffarelli - Bât. B
31000 Toulouse

Adresse postale :

BP 55
31902 Toulouse Cedex 9

Tél. 05 61 12 95 55

Fax 05 61 12 95 57

www.aktifplus.fr

PARAPHE PROPRIETAIRE

PARAPHE CAP GESTION

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

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

Un lot principal N° 86
Un lot secondaire lot N° 65 (Parking)
sis PLEURUIT (35730) Rue Clement Ader Rue Caps Hornier, dénommé RDCE CAPS HORNIER.

REMUNERATIONS

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à :
8 % hors taxes des loyers, charges diverses et indemnités d'occupation dues, pour la gestion courante

En sus pour les locations ou relocations, il aura droit à des honoraires de négociation, de rédaction du bail dont la charge incombera au locataire dans le cadre d'un bail professionnel ou commercial ou, pour moitié, au locataire et au mandant dans le cadre d'un bail à usage d'habitation ou mixte. Ces honoraires seront calculés selon le tarif du cabinet ci-annexé, périodiquement révisable.
Pour les prestations supplémentaires, les honoraires seront également calculés de façon identique. Réserve faite pour les opérations de location ci-dessus indiquées, ces rémunérations seront à la charge entière du mandant et seront prélevées sur le compte de gérance.

MISSION

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir tout acte d'administration et notamment :

Reddition de comptes

Le mandataire remettra tous les mois un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, le mandant s'obligeant à lui rembourser tous frais et avances qu'il aura consenti pour l'exécution du présent mandat.

Gestion courante :

- Gérer le bien désigné ci-dessus, rechercher des locataires après avoir avisé le mandant de la vacance du logement, louer le bien, le relouer, renouveler les baux au prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tout congé, dresser ou faire dresser tout constat d'état des lieux, signer ou résilier tout bail et accord, procéder à la révision des loyers,
- encaisser, percevoir, déposer tout loyer, charge, cautionnement, indemnité d'occupation, provision, ainsi que toutes sommes ou valeurs, en délivrer quittance et décharge, donner mainlevée de toute saisie et opposition,
- procéder à tout règlement dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété ; acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires, faire toute réclamation et dégrèvement,
- faire exécuter toutes réparations et travaux nécessaires au maintien du locataire en place ou la mise en location rapide du bien,
- représenter le mandant devant toutes les administrations publiques ou privées, déposer et signer toute pièce, engagement et contrat, solliciter la délivrance de tout certificat ou autre,
- représenter le mandant dans le cadre de la livraison du bien, objet du mandat,
- embaucher et congédier le personnel d'entretien et de gardiennage, fixer les salaires et les conditions de travail,
- passer et signer tout acte de procès verbal, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement faire tout ce que le mandataire jugera convenable dans l'intérêt du mandant,
- le mandant autorise le mandataire à conserver le dépôt de garantie ainsi que les provisions pour charges

Siège social :

5 esplanade Compans
Caffarelli - Bât. B
31000 Toulouse

Adresse postale :

BP 55
31902 Toulouse Cedex 9

Tél. 05 61 12 95 55

Fax 05 61 12 95 57

www.actifplus.fr

Prestations supplémentaires :

- faire exécuter tous travaux importants ou grosses réparations après accord écrit du mandant, sauf urgence; les dits travaux ou réparations étant ceux définis par l'article 606 du Code Civil ; en régler les factures.
- intervenir auprès des compagnies d'assurances en cas de sinistre ;
- représenter le mandant ou le faire représenter aux assemblées générales des copropriétaires dans la mesure où le mandataire n'assume pas les fonctions de syndic de la copropriété; le représenter auprès des associations de locataires ; recevoir les convocations du syndic pour les assemblées générales des copropriétaires ;
- communiquer tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers ;
- fournir sur demande du mandant, copie de l'avis d'imposition du locataire ;
- rédiger et remplir toute demande de subvention, notamment auprès de l'ANAH ;
- en cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toute poursuite judiciaire, faire tout commandement, sommation, assignation et citation devant tout tribunal et toute commission administrative, se concilier ou requérir jugement, le faire signifier et exécuter, se faire remettre tout titre ou pièce ;
- signer et résilier tout contrat, notamment d'assurance.

Le mandant autorise le mandataire à souscrire une assurance garantissant les risques de loyers impayés, détériorations immobilières et absence de locataire suite au départ du précédent. Le mandant se réserve le droit de refuser cette adhésion, il en informera le mandataire par courrier recommandé

Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyens et non de résultat.

En cas de libération des locaux, objets du présent mandat, et de non relocation par le mandant, comme par exemple en cas de reprise des locaux ou de vente, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien.

Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimera nécessaire.

DUREE

Ce mandat est donné pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction d'année en année, cette reconduction étant limitée à vingt-neuf ans. Les parties pourront résilier ce mandat en exprimant leur volonté par lettre recommandée trois mois avant la date anniversaire de la signature des présentes. S'il accepte la résiliation du mandat en cours d'année, le mandataire aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'un trimestre.

En cas de décès du mandant, et par dérogation expresse à l'article 2003 du Code civil, le présent mandat se poursuivra avec les héritiers, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, sous réserve de la faculté de résiliation dans les conditions ci-dessus.

En cas de contestation sur l'exécution du présent mandat, le tribunal du domicile du mandataire sera seul compétent.

Fait en deux originaux dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le mandataire.

Fait et signé au cabinet du mandataire, le 21 - 6 - 2004

Mots nuls : « Lu et approuvé - bon pour mandat » (PROPRIETAIRE) « Lu et approuvé - pouvoir accepté » (CAP GESTION)

Lu et approuvé - bon pour mandat
Lu et approuvé
Pouvoir accepté



Siège social :

5 esplanade Compans
Caffarelli - Bât. B
31000 Toulouse

Adresse postale :

BP 55
31902 Toulouse Cedex 9

Tél. 05 61 12 95 55

Fax 05 61 12 95 57

www.actifplus.fr

SOLLY AZAR ASSURANCES
« Espace Cordeliers »
2, rue du Président Carnot
69002 LYON

Administrateur de biens :

CAP GESTION
5 esplanade C.Caffarelli
31000 TOULOUSE
TEL : 05.61.12.95.55
FAX : 05.61.12.95.57

BULLETIN D'ADHESION AU CONTRAT D'ASSURANCES :
Loyers impayés, garanties annexes et absence de locataire suite à départ de locataire

Je soussigné,

Nom de l'Assuré : Mr et/ou Mme REVELLAT Philippe et Evelyne

Demeurant : 7, Rue Eynette 91460 MARCOUSSIS

ADHERE à compter de la date d'effet du bail du premier locataire, pour le lot n° :

dont je suis propriétaire, situé dans la résidence : RDCE CAPS HORNIERS

au contrat d'assurances n° 8.070.417 **souscrit pour une durée de neuf années** auprès de SOLLY AZAR ASSURANCES, « Espace Cordeliers », 2 rue du Président Carnot. – 69002 LYON. L'Assureur de ce contrat est la compagnie d'assurances GAN EUROCOURTAGE I.A., 48 rue de Châteaudun – 75439 PARIS Cedex 09.

J'ai pris connaissance du résumé des garanties valant notice d'information, joint au présent bulletin d'adhésion ; le texte intégral du contrat régissant mon adhésion pouvant être obtenu sur simple demande effectuée par lettre recommandée auprès du centre de gestion SOLLY AZAR.

J'ai noté que la cotisation d'assurance est calculée à ce jour par application d'un taux de 4,5% TTC à la somme représentée par le total des loyers, charges et taxes émis. Le montant de la cotisation sera débité sur mes comptes de gestion chaque mois par l'administrateur de biens auquel j'ai donné mandat de gestion. Les garanties sont liées à l'existence au moment du sinistre du mandat de gestion donné à cet administrateur de biens, dont les coordonnées figurent en en-tête.

Je suis informé que l'échéance annuelle de mon adhésion est fixée au 1^{er} janvier de chaque année. *Les garanties dont je bénéficie ainsi que les limitations ou exclusions qui me sont opposables sont explicitées dans la notice d'information annexée au présent bulletin d'adhésion, en deux pages datées et signées par moi. Le montant des garanties dont je bénéficie est le suivant :*

TABLEAU DES MONTANTS DE GARANTIE

GARANTIES ACQUISES	MONTANT MAXIMUM PAR SINISTRE
	Dans le cadre du plafond global de garantie de 300.000 F/45 734,71€
Titre 1 : Loyers impayés	Sans limitation de durée, maximum 20.000 F/3 048,98 € par mois
Titre 2 : Détériorations immobilières	6 fois le loyer mensuel, maximum 50.000 F/7 622,45 €
Titre 3 : Contentieux	Illimité
Titre 4 : départ prématuré du locataire	Jusqu'à récupération des lieux
Titre 5 : Absence de locataire, garantie des locations suivantes	Prise en charge du 1 ^{er} au 6 ^{ème} mois à hauteur de 90% du revenu locatif (loyer hors charges et taxes), à l'expiration d'une franchise égale à la période comprise entre : la date de mise en jeu de la garantie et la fin du mois civil suivant avec un minimum de 45 jours (maximum de 2 mois)

Fait à *Marcoussis* Le *24/6/2004* en deux originaux.
Signature de l'adhérent (Propriétaire/Assuré) :



SOLLY AZAR ASSURANCES
Centre de gestion
« Espace Cordeliers »
2, rue du Président Carnot
69002 LYON

SOLLY AZAR ASSURANCES

Siège social : 60, rue de la Chaussée d'Antin – 75439 PARIS Cedex 09. SA au capital de 152 449 €. RCS PARIS B 380 306 589
Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L.530-1 et L.530-2 du Code des assurances

PREAMBULE : DEFINITIONS CONTRACTUELLES

- ◆ **Dépôt de garantie** : Montant de la somme prévue au contrat de location pour garantir l'exécution des obligations du locataire.
- ◆ **Franchise** : Part de l'indemnité restant à la charge de l'assuré en cas de sinistre.
- ◆ **Locataire** : La ou les personnes physiques titulaires d'un contrat de location conforme aux textes en vigueur.
- ◆ **Loyer** : Montant total des sommes dues par le locataire au titre du contrat de location, comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur celui-ci. Il peut également s'agir d'indemnités d'occupation en cas de résolution du bail.
- ◆ **Plafond global de garantie** : Cumul des indemnités réglées au titre d'un sinistre, dont le montant est précisé au tableau des montants de garantie figurant au bulletin d'adhésion.
- ◆ **Revenu locatif** : Le montant du seul loyer principal, à l'exclusion des charges et des taxes.
- ◆ **Sinistre** : Evènement survenant postérieurement à l'adhésion au contrat et mettant en jeu une ou plusieurs des garanties qui y sont exprimées. Tous les litiges successifs concernant un même lot ou un même locataire constituent un seul sinistre, même s'ils font l'objet de différentes déclarations. Seront notamment considérés comme un seul sinistre pour l'appréciation du plafond global de garantie, les sinistres mettent en jeu successivement plusieurs garanties du présent contrat.

TITRE 1. GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (ou des indemnités d'occupation) par un locataire défaillant jusqu'au remboursement de l'impayé de loyer, ou jusqu'à la reprise de possession des lieux.

Dans le cadre du plafond global de garantie de 300.000 F/45 734,71 € par sinistre, l'indemnité à la charge de l'assureur ne peut excéder 20.000 F/3 048,98 € par mois ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours.

Le remboursement des indemnités d'occupation est limité à un montant égal à celui du dernier loyer émis.

TITRE 2. GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Dans la limite du plafond global de garantie, l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement :

- ◆ des dégradations ou disparitions imputables au locataire, constatées lors de son départ,
- ◆ des dommages matériels consécutifs à une procédure d'expulsion,
- ◆ de la perte pécuniaire correspondant au temps nécessaire à la remise en état des locaux.

TITRE 3. GARANTIE DU CONTENTIEUX

Dans la limite du plafond global de garantie, l'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de procédure engagés pour : recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant, et obtenir le remboursement des détériorations immobilières.

Ces frais comprennent les frais et honoraires d'huissier, d'avocat, d'avoué dont l'intervention est rendue nécessaire, ainsi que ceux visant à l'expulsion du locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier, du commissaire de police, de déménagement et de garde-meubles).

TITRE 4. GARANTIE DU DEPART PREMATURE

L'Assureur garantit à l'Assuré et dans la limite du plafond global de garantie, le remboursement des loyers jusqu'à récupération des lieux, en cas de décès ou de départ prématuré du locataire sans respecter les délai de préavis.

FRANCHISE POUR LES GARANTIES DES TITRES 1, 2, et 4

La garantie de l'Assureur intervient après épuisement du dépôt de garantie ou à défaut, d'un montant équivalent à deux mois de revenu locatif.

TITRE 5. GARANTIE ABSENCE DE LOCATAIRE

L'Assureur garantit à l'Assuré pendant une durée de 6 mois et dans la limite du plafond global de garantie, la proportion du revenu locatif attendu exprimée au bulletin d'adhésion, consécutive à l'absence de perception du loyer du fait de l'absence de location des lieux, à compter de la date de fin du bail du dernier locataire et du départ effectif de celui-ci.

Suite au départ du précédent locataire, le propriétaire ou son mandataire doit faire procéder dans les meilleurs délais, à la remise en état des lieux et notamment à la réparation des dégradations figurant sur l'état des lieux de sortie. Dans ce cas, la mise en jeu de la garantie sera différée du temps nécessaire à l'exécution des réparations ou de la remise à niveau des prestations d'origine.

FRANCHISE POUR LA GARANTIE DU TITRE 5

La garantie intervient après expiration de la franchise dont la durée est exprimée au tableau des montants de garantie figurant sur le bulletin d'adhésion et après une remise en état des lieux si nécessaire.

J'ai pris connaissance le [] de la présente notice d'information.
Signature de l'adhérent :



SOLLY AZAR ASSURANCES

NOTICE D'INFORMATION, page 2
(articles L. 112-2 et R. 112-3 du Code des assurances)
RÉSUMÉ DES GARANTIES : LOYERS IMPAYÉS, GARANTIES ANNEXES,
ABSENCE DE LOCATAIRE
Adhésion au contrat d'assurance propriétaire groupe GAN EURO COURTAGE I.A.

REGLEMENT DES SINISTRES

◆ Pour les garanties des titres 1, 2 et 4 (Loyers impayés, Détériorations immobilières, Départ prématuré) : L'Assureur verse à l'Assuré les indemnités acquises dès le 3^{ème} mois suivant celui du premier terme impayé, puis chaque trimestre contre quittance subrogative.

◆ Pour la garantie du titre 5 (Absence de locataire) : L'Assureur verse à l'Assuré les indemnités acquises, dès le 3^{ème} mois suivant la disponibilité des lieux à la location, sous déduction de la franchise exprimée au tableau des montants de garantie figurant sur le bulletin d'adhésion, puis mensuellement.

MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

L'Assureur a la possibilité de modifier les tarifs applicables aux risques garantis par le présent contrat à chaque échéance annuelle. Dans cette éventualité, l'Assuré a alors le droit de résilier son adhésion par lettre recommandée adressée au souscripteur du contrat auquel il a adhéré, dans les 30 jours qui suivent celui où il aura eu connaissance de la modification. La résiliation prendra effet un mois après cette notification au souscripteur. A défaut de résiliation intervenue dans le délai de 30 jours, le tarif sera considéré comme accepté par l'Assuré.

RESILIATION DE L'ADHESION

La présente adhésion est résiliable chaque année par l'adhérent, à sa date d'échéance anniversaire, moyennant préavis de deux mois.

EXCLUSIONS COMMUNES A TOUTES LES GARANTIES

- ◆ Les baux commerciaux, artisanaux, ruraux, et les locations saisonnières,
- ◆ les locaux de type HLM ou SEM, les résidences d'étudiants ou du troisième âge, ou comprenant des services,
- ◆ les habitations louées à titre de résidence secondaire, les meublés,
- ◆ les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril suivant la définition du Code de la construction et de l'habitat,
- ◆ les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, effets ou valeurs reçus par le gestionnaire immobilier, ses collaborateurs ou préposés.

EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DES LOYERS

- ◆ La conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue,
- ◆ les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux.

EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DETERIORATIONS IMMOBILIERES

- ◆ Le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture,
- ◆ les dommages au mobilier, ainsi que ceux causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire,
- ◆ les dommages couverts par une multirisque habitation ;

EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE DU CONTENTIEUX

- ◆ Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse,
- ◆ les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par la juridiction, ainsi que les litiges d'un montant inférieur à 1 500 F/ 228,67 €.

EXCLUSIONS SPECIFIQUES A LA GARANTIE ABSENCE DE LOCATAIRE

- ◆ Le non-renouvellement du bail par l'Assuré, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles,
- ◆ la vacance des locaux dues à une relocation à un niveau de loyer supérieur hors évolution indiciaire,
- ◆ la vacance des locaux liée à un changement important de l'environnement du logement : nuisances du fait de la proximité d'une autoroute, d'un aéroport par exemple,
- ◆ la non-conformité du logement aux normes de sécurité ou son manquement flagrant d'entretien,
- ◆ l'acceptation par l'assuré d'un préavis inférieur au délai légal,
- ◆ les lots indisponibles à la location, ainsi que ceux qui sont restés la propriété du promoteur.

J'ai pris connaissance le 21/06/2014 de la présente notice d'information
Signature de l'adhérent :



SOLLY AZAR ASSURANCES