

## NOTICE EXPLICATIVE

### Constitution du dossier que vous venez de recevoir

1. Mandat de gestion
2. Barème des prestations particulières
3. Comparatif assurances
4. Bulletin de souscription AXA
5. Bulletin de souscription SADA
6. Lettre de « Souscription - Résiliation mandat de gestion »
7. Fiche Retour

**Vous trouverez ci-dessous pour chacun des documents listés, les modalités d'utilisation.**

**Merci d'utiliser un stylo à ENCRE BLEUE pour remplir les documents**

**Les documents ORIGINAUX sont à renvoyer : aucune copie ne sera acceptée**

**Tout document comportant ratures, ajouts autres que prévus, impact de « Blanco », ne pourra être accepté**

**Nous vous invitons à suivre scrupuleusement ces instructions afin de renvoyer un dossier complet et sans erreur, en respectant le délai qui vous est indiqué dans la lettre de proposition afin que vos nouvelles garanties soient mises en œuvre dans les meilleurs délais.**

### **CONDITIONS D'APPLICATION**

- La signature du nouveau mandat de gestion proposé, provoquera de fait, la résiliation de votre contrat d'assurance en cours auprès du GAN, sans attendre l'échéance prochaine du 1<sup>er</sup> janvier 2011.
- L'exercice de notre métier étant réglementé, il nous est fait obligation d'attester que l'information qui a guidé votre choix vous a bien été délivrée. C'est pourquoi, la fiche retour doit être signée et retournée, pour attester la bonne prise de connaissance des pièces.
- Si vous ne souhaitez pas modifier votre situation actuelle, vous conserverez bien sûr, votre mandat actuel auprès de CIGG (Omnium Gestion) aux conditions antérieures, ainsi que le contrat d'assurance GAN souscrit.
- Si vous choisissez de signer le nouveau mandat de gestion sans souscrire d'assurance et qu'en conséquence vous résiliez votre adhésion actuelle, vous serez confrontés à un délai de carence, habituel sur le marché des garanties locatives, durant lequel vous ne seriez couverts ni par la compagnie d'assurance GAN, ni par un éventuel autre assureur.

## **MODALITES DE REMPLISSAGE DU DOSSIER**

(Merci de remplir à la main et avec l'aide d'un stylo à encre bleue)

### **MANDAT DE GESTION en 2 exemplaires**

1. Vérifier et compléter vos coordonnées personnelles (adresse, date de naissance, situation...) en page 1
2. Parapher (initiales) les 7 premières pages dans l'encadré prévu en bas à droite de chaque page
3. Signer et dater la page 8 : *si coacquisition, les 2 acquéreurs doivent signer*
4. Conserver 1 exemplaire
5. Insérer 1 exemplaire dans l'enveloppe T de retour

**NB** : Le bordereau annulation, figurant page 9, permet de bénéficier du délai de rétractation réglementaire du code de la consommation. En aucun cas, il ne peut servir à annuler votre ancien mandat de gestion Omnium Gestion : pour cela vous devez nous renvoyer complétée « la lettre souscription – résiliation mandat de gestion » fournie dans ce dossier

### **Veuvage**

Cas n° 1 : Vous disposez de l'acte de décès et de l'acte de succession

1. Cocher la case « Veuf(ve) »
2. Modifier les noms et prénoms du propriétaire conformément à l'acte de succession
3. Ajouter dans l'enveloppe T la copie certifiée conforme de l'acte de décès et la copie certifiée conforme de l'acte de succession

Cas n° 2 : Vous disposez de l'acte de décès et l'acte de succession n'est pas encore réalisé

1. Cocher la case « Veuf(ve) »
2. Barrer « M. » ou « Mme » devant le nom pré-rempli en fonction du survivant
3. Ajouter dans l'enveloppe T la copie certifiée conforme de l'acte de décès

### **Divorce**

Cas n° 1 : Le divorce est prononcé

1. Cocher la case « Divorcé(e) »
2. Modifier les noms et prénoms du propriétaire conformément au jugement de divorce
3. Ajouter dans l'enveloppe T la copie certifiée conforme de l'acte de divorce précisant la destination du bien

Cas n° 2 : Le divorce n'est pas encore prononcé

- x Vous pouvez souscrire le nouveau mandat en laissant les coordonnées pré-remplies à condition que paraphes et signatures des 2 apparaissent sur le document
- x Si l'un des coacquéreurs ne souhaite pas signer le nouveau mandat, votre mandat actuel avec l'assurance GAN restera actif.

Pour vous aider dans votre choix, vous trouverez le récapitulatif des différentes couvertures proposées par ces deux assureurs, et qui sont comparables à celles pratiquées sur le marché.

Pour toute question complémentaire et pour vous permettre de prendre votre décision en toute connaissance de cause, nous mettons à votre disposition un service téléphonique d'information. N'hésitez donc pas à nous contacter au :

**09.70.80.80.54 (n° non surtaxé)  
du lundi au vendredi de 10h à 14h et de 16h à 20h.**

**Votre décision prise, il est impératif que nous recevions tous les documents parfaitement remplis,**

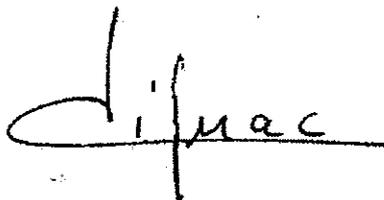
**au plus tard le 04/06/2010**

**pour que vous n'ayez aucune incidence dans la continuité de service.**

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à remplir correctement votre dossier, grâce à la notice explicative jointe, et vous invitons à nous le retourner dans le délai indiqué, afin que nous puissions le traiter rapidement sans retarder la prise d'effet de votre nouveau mandat prévue le 01/07/2010.

Soyez assuré que JyLoge (anciennement Omnium Gestion), membre du réseau Urbania, a mis, dans cette proposition, toute son expérience et son savoir faire au service de la sauvegarde de vos intérêts.

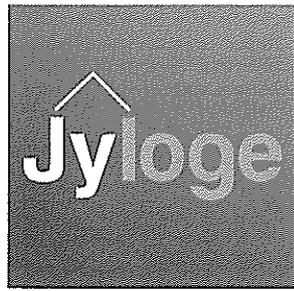
Nous vous souhaitons bonne réception des présentes et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre sincère considération.



Béatrice SIGNAC

Présidente de CICG (Omnium Gestion)

PJ : Notice explicative  
Pièces du dossier



MR ET MME LOMBARD ERIC  
3, RUE DU MIDI  
93100 MONTREUIL SOUS BOIS  
FRANCE

**Service Gestion**

**N° dédié au traitement de cette information :**

**09 70 80 80 54** (numéro non surtaxé)

Plages horaires d'ouverture du lundi au vendredi :

De 10H00 à 14H00 et de 16H00 à 20H00

Mail : [info.client@jyloge.com](mailto:info.client@jyloge.com)

Toulouse, le 12 mai 2010

Référence client : 25405  
Référence courrier : C3-V04

Madame, Monsieur,

Comme annoncé dans notre courrier du 19 mars 2010, nous avons le plaisir de revenir vers vous pour vous proposer une solution concernant le contrat d'assurance qui garantit vos risques locatifs.

Nous vous informions en effet que le GAN, de sa propre initiative et sur un nombre très important de sinistres, avait cessé d'assurer les couvertures du contrat d'assurance qui avait été souscrit par des propriétaires.

En intégrant aujourd'hui le réseau URBANIA sous l'enseigne JyLogé, il a été décidé de mettre un terme à cette situation. Nous sommes en mesure de vous proposer maintenant une solution alternative de protection efficace dans la gestion de votre bien. C'est l'objet de ce courrier.

Deux solutions vous sont donc proposées :

**Solution 1 :**

Vous pouvez souscrire un nouveau mandat, que nous vous proposons au nom de JyLogé IGL, assorti d'un bulletin de souscription auprès d'une nouvelle compagnie d'assurance : **AXA**.

**Solution 2 :**

Vous pouvez souscrire un nouveau mandat, que nous vous proposons au nom de JyLogé IGL, assorti d'un bulletin de souscription auprès d'une nouvelle compagnie d'assurance : **SADA**.

**CABINET IMMOBILIER CONSEIL ET GESTION – CIGG**  
**Activités de GESTION – SYNDIC - LOCATION**

Siège social : 11, Avenue Parmentier – CS 70313 – 31203 Toulouse Cedex 2 - Tél : 05.67.04.71.00 – Fax : 05.67.73.30.60

Société par actions simplifiée au capital de 1.476.000 Euros - Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 350 330 809 RCS TOULOUSE – Siret : 00 129 – Ape : 6832 A  
Carte Professionnelle N° T 0614 G 0329 délivrée par la Préfecture de la Haute Garonne - Garant : GROUPEMENT FRANÇAIS DE CAUTION 58, Rue Général Ferrié – 38100 GRENOBLE

---

**BAREME DES PRESTATIONS PARTICULIERES**      **en 2 exemplaires**

1. Signer en bas de page : *si coacquisition, les 2 acquéreurs doivent signer*
2. Conserver 1 exemplaire
3. Insérer 1 exemplaire dans l'enveloppe T de retour

---

**Selon votre choix :**

**BULLETIN D'ADHESION ASSOR pour assureur AXA**      **en 2 exemplaires**

1. Compléter vos coordonnées personnelles déjà pré-remplies (adresse, date de naissance et lieu) \*\*\*
2. Cocher l'option choisie
3. Signer et dater en bas de page : *si coacquisition, les 2 acquéreurs doivent signer*
4. Conserver 1 exemplaire
5. Insérer 1 exemplaire de l'assurance choisie dans l'enveloppe T de retour

**Ou**

**BULLETIN D'ADHESION ASSIM pour assureur SADA**      **en 2 exemplaires**

1. Remplir vos coordonnées personnelles (nom, prénom, adresse ...) \*\*\*
2. Remplir le descriptif du bien loué
3. Cocher l'option choisie
4. Signer et dater en bas de page : *si coacquisition, les 2 acquéreurs doivent signer*
5. Conserver 1 exemplaire
6. Insérer 1 exemplaire de l'assurance choisie dans l'enveloppe T de retour

**Nous vous remercions de détruire les 2 bulletins de la compagnie d'assurance non choisie**

**\*\*\* ATTENTION :** si vous avez apporté sur le mandat de gestion des modifications de coordonnées suite à un décès ou un divorce, merci de reporter ces mêmes modifications sur votre bulletin d'assurance

---

## **LETTRE de souscription - résiliation mandat de gestion**

1. Compléter vos coordonnées personnelles (adresse) en haut de page
2. Compléter le lieu d'expédition
3. Compléter la date d'expédition
4. Inscrire votre nom
5. Signer : *si coacquisition, les 2 acquéreurs doivent signer*
6. Insérer la lettre dans l'enveloppe T de retour

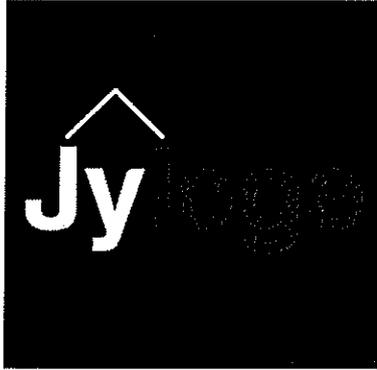
---

## **FICHE RETOUR**

1. Compléter vos coordonnées personnelles (adresse) en haut de page
2. Inscrire vos coordonnées téléphoniques (facultatives)
3. Inscrire votre adresse de messagerie électronique (facultative)
4. Cocher les documents que vous renvoyez (ceux insérés dans l'enveloppe T de retour)
5. Cocher la prise de connaissance des conditions générales des compagnies d'assurance
6. Compléter le lieu d'expédition
7. Compléter la date d'expédition
8. Signer (signature des coacquéreurs souhaitée)
9. Insérer la fiche dans l'enveloppe T de retour

**Si vous n'utilisez pas l'enveloppe T pré-timbrée, merci d'adresser votre pli à l'adresse suivante :**

**OPERATION MANDATS JYLOGE  
DATALIS  
8 Avenue GUTENBERG  
ZI Larrieupolis  
BP 80 104  
31125 PORTET SUR GARONNE CEDEX**



## MANDAT DE GERANCE

enregistré sous le N°4080  
(établi conformément à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970  
et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972)

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Pour une personne physique :

M MR ET MME .....  
Nom(s) **LOMBARD ERIC** .....  
Prénom(s) .....  
Date(s) et lieu(x) de naissance .....

- Célibataire
  - Divorcé
  - Séparé
  - Veuf
  - Pacsé
  - Concubin
  - Marié .....
- Date et lieu du mariage .....
- Régime matrimonial .....
- Contrat de mariage conclu le .....

Domicile : .....

Pour une personne morale :

La Société (dénomination) .....

siège social : .....

n° SIREN : .....

représentée par M .....

en qualité de .....

ci-après dénommé « le mandant » d'une part,

ET

La société **IGL ILE DE FRANCE GESTION LOCATIVE**  
Siège social **221 Avenue du Président Wilson 93200 SAINT DENIS**  
Au Capital de **40000** Euros  
N° SIREN **509554440** RCS **BOBIGNY**  
Titulaire de la Carte professionnelle n° **09 00 50**  
Délivrée par la Préfecture de **Seine-Saint-Denis**  
Et bénéficiaire de la Garantie financière de **GFC 58 Rue du Général Ferrié 38100 GRENOBLE**  
Dûment représentée par **Monsieur Thierry THOMAS**  
En sa qualité de **Président**

Ci-après dénommé « le mandataire » d'autre part,

**IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

Le Mandant, qui déclare préalablement disposer d'un tel droit, donne pouvoir au Mandataire, qui accepte, d'assurer pour son compte et en son nom, tant activement que passivement, l'administration et la gestion des biens immobiliers ci-après désignés, aux clauses et conditions suivantes.

Le présent Mandat a pour objet de définir les missions du Mandataire, l'étendue des pouvoirs qui lui sont dévolus et d'en fixer la durée, ainsi que les modalités de rémunération et de reddition des comptes, conformément aux dispositions de la Loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et du Décret n°72-678 du 20 Juillet 1972.

**DESCRIPTION DES BIENS**

**Cas n°1**

**Le bien immobilier est soumis au régime de la copropriété :**

Le présent mandat a pour objet la gestion de lots placés sous le régime de la copropriété et désignés comme suit :

**DESCRIPTION DES BIENS**

un appartement     une villa

Dans le programme **JARDIN DES ARCHES**

Situé **3, place de la République Appt A 26 57130 ARS SUR MOSELLE**

Type : **2P** Lot n° : **26** Bât : **A** Etage : **2** Cellier : .....

Stationnements : Nombre et type : **1** N°Parking : **36**

Dispositif fiscal choisi : **Robien recentré : 1 bail**

Date du bail en cours : **01/01/2009**

Montant du loyer HC : **495,60** Euros

**Cas n°2**

**le bien immobilier n'est pas soumis au régime de la copropriété :**

Le présent mandat a pour objet la gestion d'un bien immobilier couramment dénommé :

.....  
.....  
.....

et sis à :

.....  
.....  
.....

Il est à usage :

Habitation

Mixte Habitation et Professionnel

Professionnel

Commercial

Autre : .....

et est composé comme suit :

.....  
.....  
.....

Il comporte les éléments d'équipement suivants :

.....  
.....  
.....

## OBJET DU MANDAT

---

Le présent mandat a pour objet la gestion locative tant technique que comptable et juridique des biens désignés ci-dessus, ainsi que leur mise en location aux conditions générales précisées par ailleurs.

## DUREE DU MANDAT

---

Le présent mandat est conclu à compter du **01/07/2010** et pour le délai restant à courir jusqu'à la fin de l'année civile en cours, soit le 31 décembre 2010. A compter du 1er janvier 2011, sa durée est de 6 années, renouvelable par tacite reconduction pour une durée identique pour expirer au plus tard le 31 décembre 2022.

**Toutefois chacune des parties aura la faculté d'y mettre fin chaque année, par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois mois avant sa date anniversaire.**

## CLAUSES PARTICULIERES

---

Par dérogation expresse aux conditions générales du présent mandat, les parties conviennent des dispositions ci-après :

NEANT

## REDDITION DE COMPTES

---

Le mandataire conformément à l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, rendra compte de sa gestion au mandant telle qu'il en est dit dans les « conditions générales – missions de gestion comptable et financière du mandataire », aux échéances suivantes:

Chaque fin de mois ou de trimestre et au moins une fois par an.

## HONORAIRES

---

Les frais et honoraires toutes taxes comprises, s'établiront comme suit :

- ◆ Honoraires de Location : En cas de réalisation de l'opération de location, le mandataire percevra une rémunération de 15,05.% HT, soit 18 % TTC, sur le loyer annuel HT.  
Cette rémunération sera supportée comme suit :
  - a) en cas de bail d'habitation : par moitié entre le bailleur et le locataire payable à la signature du bail. Cette commission et sa répartition seront indiquées dans le bail conformément à l'article 73 du décret du 20 juillet 1972.
  - b) dans tous les autres cas : à la charge du locataire, payable à la signature du bail. Cette commission et sa répartition seront indiquées dans le bail conformément à l'article 73 du décret du 20 juillet 1972.
- ◆ Honoraires de Gérance forfaitaires à la charge du Mandant : 7,02. % HT soit 8,4 % TTC (TVA au taux de 19,6 %) du montant total des sommes, effets, valeurs, encaissés pour compte du Mandant au titre du présent mandat.  
Honoraires de Gérance avec Gestion des assurances Loyers Impayés et Vacance Locative à la charge du mandant : 7,27 % HT soit 8,70 % TTC (TVA au taux de 19,6 %) du montant total des sommes, effets, valeurs, encaissés pour compte du Mandant au titre du présent mandat.

- ◆ Honoraires de Gérance pour prestations particulières : en application du barème des prix unitaires toutes taxes comprises, avec indication de la personne qui en supporte la charge, annexé au présent Mandat.

Ils seront prélevés directement sur le compte du mandant qui s'oblige à y verser, en cas de besoin, les sommes nécessaires à ces prélèvements.

Il est convenu que les tarifs et rémunérations définis ci-dessus pourront être modifiés annuellement, à charge pour le mandataire d'en aviser le mandant. En tout état de cause, les dits tarifs et rémunérations pourront être révisés automatiquement à chaque date anniversaire du présent mandat, suivant la variation à la hausse de l'indice du coût de la révision des loyers (I.R.L.) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui connu au jour de la signature des présentes.

L'octroi par le Mandant de libéralités au profit du Preneur, telles que franchise ou réfaction de loyer en compensation par exemple de travaux, ne pourra avoir d'incidence sur le calcul de la rémunération du Mandataire, fondé sur le montant de loyer stipulé dans chaque bail.

## CONDITIONS GENERALES

---

Il est préalablement précisé que le mandant certifie que la situation juridique et administrative des biens donnés en gestion, ne font pas obstacle à l'exécution des présentes et ne portent pas atteinte à une obligation contractuelle, légale ou judiciaire lui incombant par ailleurs.

Le mandant déclare qu'à ce jour les biens ne font l'objet d'aucune procédure qui serait de nature à remettre en cause la validité des actes de gestion et qu'il n'existe aucune sujétion particulière qui pourrait affecter les conditions de leur administration.

### 1 – Définition des missions du mandataire.

#### 1.1 – Missions commerciales.

##### a) Obligations du mandataire.

Le mandataire a pour mission de mettre en location les locaux vacants, après accord du mandant sur le principe et sur les conditions de la location. Il est précisé ici, que les locaux vacants seront mis en location aux conditions permettant au Mandant de bénéficier du régime fiscal de faveur indiqué aux conditions particulières du Mandat au paragraphe « Description du Bien – Dispositif fiscal choisi ».

Il procédera alors à toute publicité qu'il pourra juger utile et fera visiter les lieux autant que de besoin.

Pour favoriser la commercialisation, le mandataire est autorisé à déléguer tout ou partie des missions ci-dessus, à se faire assister par toute personne extérieure à ses services, et plus généralement se substituer toute personne compétente, faire appel à tout concours extérieur en vue de la bonne conclusion des opérations de location. Dans les 3 mois qui précèdent la livraison du bien, le Mandataire est susceptible de faire paraître - sur tout type de support (presse, Internet...) - des publicités sur les caractéristiques du programme auquel est intégré le bien géré.

Par ailleurs, le mandataire devra réunir auprès des candidats locataires et le cas échéant de leur garant, les documents nécessaires à l'appréciation de leur solvabilité.

Il s'oblige, le cas échéant, à respecter les conditions imposées par une assurance "**Loyers impayés**" et/ou « **Vacance Locative** » qui aurait été souscrite par le mandant et portée à sa connaissance.

En cas de pluralité de candidats, le mandataire retiendra la candidature qui paraît présenter les meilleures garanties de solvabilité et à garanties égales, le dossier de candidature qui aura été déposé complet en premier à son cabinet.

En présence de candidats qui n'auraient pas été présentés par le mandataire, ce dernier gardera la maîtrise du choix des locataires.

Le mandataire rédigera les actes constatant la location, et ce quel qu'en soit l'auteur, aux prix, charges, clauses et conditions convenues avec le mandant, ou imposées par la réglementation.

Il s'oblige par ailleurs à exiger le versement du dépôt de garantie convenu avec le mandant dans le respect de la réglementation éventuellement applicable, à moins que le locataire ait préféré lui substituer une assurance offrant au bailleur les mêmes garanties.

Dans le cadre de sa mission le mandataire établira ou fera établir par huissier ou par une agence spécialisée un état des lieux d'entrée et de sortie contradictoire aux frais du bailleur conformément à la législation en vigueur. Lorsque l'état des lieux n'a pas pu être contradictoirement établi et nécessitera l'intervention d'un huissier, les frais seront partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

#### **b) Obligations du mandant.**

Le mandant s'oblige à accepter les candidatures présentées par le mandataire dès lors qu'elles seront conformes aux conditions de location convenues entre les parties.

### **1.2 – Missions de gestion.**

#### **a) Gestion technique.**

Le mandataire s'assurera, à l'occasion du départ des locataires, qu'ils ont entretenu normalement, au regard de leurs obligations légales et contractuelles, les lieux qui leur étaient loués à titre privatif ainsi que leurs équipements et qu'ils n'ont commis aucune dégradation qui n'auraient été réparées.

En cas de carence des locataires, il fera estimer les travaux leur incombant pour recouvrement contentieux, après accord du bailleur.

Il proposera au mandant d'exécuter les travaux qui pourraient lui apparaître nécessaires pour maintenir la valeur patrimoniale du bien ou faciliter sa relocation.

En cours de bail, il recevra les doléances des locataires concernant les désordres qui pourraient porter atteinte à une jouissance paisible et proposera le cas échéant au mandant l'exécution des travaux qui pourraient lui apparaître utiles.

Pour les immeubles privatifs, le mandataire vérifiera l'état d'entretien des bâtiments, des éléments d'équipements et des abords et espaces verts, s'il y a lieu.

Pour les immeubles privatifs à l'usage de plusieurs locataires, il s'assurera également du bon état d'entretien des parties communes.

En toute hypothèse, il prendra l'initiative de l'exécution des menus travaux d'entretien ou de réparation, ainsi que de l'exécution des travaux urgents tant dans les parties privatives que communes dont il assure la gestion.

A défaut, il informera le Syndic ou tout autre organe compétent des travaux qui seraient à la charge de la Copropriété ou de l'organisation dont dépendent les locaux gérés.

#### **b) Gestion juridique.**

Le mandant confère au mandataire qui l'accepte, les pouvoirs les plus larges pour accomplir en son nom l'ensemble des actes juridiques rentrant dans le cadre de sa mission.

Il procédera notamment :

- à la rédaction après accord du mandant, de tous actes juridiques rentrant dans l'objet du présent mandat, tel que renouvellement de baux, congé, résiliation, embauche et licenciement des salariés s'il y a lieu.
- à la réception des signatures des parties aux actes qu'il aura ainsi rédigés ou procédera aux notifications requises.
- à la réception de toute notification intervenant dans le cadre du présent mandat.
- à la négociation, à la signature et à la résiliation des différents contrats de prestation et de fournitures.
- à la passation des commandes de travaux urgents ou convenus avec le mandant.
- à la négociation, signature, modification ou résiliation si besoin, de toute police d'assurance concernant les biens, objets des présentes.
- à l'engagement, après accord du mandant et aux frais de ce dernier, de toute action judiciaire de nature à vider tout litige opposant le mandant à ses locataires et se rapportant à l'exécution ou l'interprétation de leur bail.
- à toute constitution en défense, après en avoir informé le mandant et aux frais de ce dernier, en cas d'action diligentée par des locataires et ayant pour objet l'exécution ou l'interprétation de leur bail.

Lorsque le mandataire devra se faire assister d'un auxiliaire de justice, aux frais du mandant, il aura recours au professionnel de son choix, à moins que le mandant ne lui fasse connaître le nom du professionnel qu'il souhaite mandater.

Le mandant confère, par ailleurs, au mandataire, qui l'accepte, le pouvoir spécial de déclarer toutes créances en cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre d'un locataire auquel le mandataire aura consenti un bail en application du présent mandat.

### **c) Gestion comptable et financière.**

Le mandataire établira les appels de loyers et de provision pour charges dans le respect des baux et des réglementations éventuellement applicables.

Il appliquera les indexations légales ou conventionnelles et appellera les compléments de loyer ou charges dus par les locataires.

Il mettra en recouvrement les créances de toute nature dues par les locataires.

Il établira, transmettra et tiendra à disposition les quittances portant justification du paiement des sommes dues.

Il assurera le suivi du paiement des sommes dues et utilisera tous les moyens de relances pré-contentieux qu'il jugera utiles.

Il établira, si besoin, un budget prévisionnel des charges avec un état annuel des dépenses en distinguant les charges récupérables de celles qui ne le sont pas.

En toute hypothèse, qu'il soit ou non l'auteur de ces documents, il les adressera au mandant et aux locataires.

Il sera habilité à percevoir et encaisser les sommes recouvrées au titre des appels de loyers, provisions, apurements de charges ou toute autre somme qui pourrait être due au mandant par quelque personne que ce soit, et rentrant dans le cadre des missions qui lui sont conférées par les présentes.

Il est habilité à prélever sur ces sommes le montant de ses frais et honoraires devenus exigibles et à procéder au paiement de toute somme due par le mandant à quelle que personne que ce soit, et notamment les charges de copropriété, et rentrant dans le cadre des missions qui lui sont conférées par les présentes, sous réserve que la situation comptable du mandant le permette, à défaut de quoi ce dernier s'oblige à verser immédiatement les sommes correspondantes entre les mains du mandataire.

Le mandataire est habilité à encaisser, conserver et restituer toute somme remise par les locataires à titre de dépôt de garantie.

Il adressera au mandant, selon la périodicité convenue, le compte rendu comptable de sa gestion locative avec le cas échéant et sous réserve de modalités différentes convenues entre les parties, le règlement des soldes créditeurs en fonction des disponibilités de trésorerie, étant ici précisé que ces soldes ne seront pas productifs d'intérêts au profit du mandant.

### **d) Gestion administrative.**

Il assurera le suivi des dossiers relevant de sa mission, tels que les dossiers de pré-contentieux, contentieux, de sinistres.

Le mandataire accomplira auprès des administrations les formalités incombant au mandant en sa qualité de bailleur et le cas échéant, d'employeur.

Il présentera en cas de besoin toute demande en dégrèvement ou réduction concernant les biens gérés.

Il remettra au mandant les documents nécessaires pour que ce dernier puisse établir ses déclarations fiscales ou présenter des demandes de subventions auprès de l'ANAH ou autre organisme similaire.

## **2 – Faculté de substitution.**

En cas de mise en location-gérance, cession de fonds ou fusion, le mandataire ou toute personne désignée à cet effet, est expressément autorisée par le mandant à se substituer ou lui substituer toute personne répondant aux exigences de la Loi du 2 Janvier 1970 pour l'exécution du présent contrat, le mandant conservant le droit de résilier le présent mandat dans les trente jours de la réception de l'avis de substitution qui lui aura été donné par courrier.

Il est par ailleurs stipulé entre les parties que le présent mandat sera transmis au bénéfice des ayants droit ou ayants cause du mandant par dérogation expresse à l'article 2003 du Code civil, à moins que ces derniers ne dénoncent ledit contrat par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte d'huissier, avec un préavis de 2 mois précédant la prochaine reddition des comptes.

### 3 – Traitement informatique.

Le mandant autorise le mandataire à traiter sur fichier informatique l'ensemble des informations contenues dans le présent mandat conformément à la loi Informatique et Libertés n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

Les informations à caractère personnel contenues dans le présent mandat sont nécessaires au traitement du dossier. Elles seront traitées par le mandataire à des fins de gestion et d'exécution du présent mandat et de suivi de la relation commerciale. Sauf opposition de sa part, le mandant pourra recevoir des actualités et des propositions commerciales de la part du mandataire.

Conformément à la loi Informatique et Libertés n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la Loi n°2004-801 du 06 août 2004, le mandant dispose d'un droit permanent d'accès, de rectification et de suppression des informations le concernant ainsi que d'un droit d'opposition à recevoir des offres commerciales de la part du mandataire. Pour toute demande le mandant s'adressera au mandataire, à l'adresse de son siège social.

### 4 – Élection de domicile.

Pour l'exécution du présent mandat de gestion, les parties élisent respectivement domicile aux adresses portées aux présentes.

### 5 – Juridictions compétentes

En cas de litige, les tribunaux compétents seront ceux du lieu de situation de l'immeuble ci-dessus désigné.

### 6 – Démarchage à domicile - Faculté de renonciation du mandant

Il est ici précisé que le présent mandat est soumis aux dispositions des articles L. 121-21 et suivants du code de la consommation relatives au démarchage à domicile et qu'à ce titre il y a lieu de mentionner les dispositions suivantes :

Le présent mandat est réputé avoir été conclu au domicile du mandant, tel que visé en 1ère page du présent mandat.

La clause attributive de compétence figurant dans les conditions générales est supprimée.

Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la date de signature du présent mandat, le mandant dispose de la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception en utilisant le formulaire détachable ci-dessous.

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

Nous reproduisons ci-après les dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-26 du code de la consommation :

*Article L. 121-23. Les opérations visées à l'article L. 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité les mentions suivantes :*

*1° noms du fournisseur et du démarcheur*

*2° adresse du fournisseur*

*3° adresse du lieu de conclusion du contrat*

*4° désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés*

*5° conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de service*

*6° prix global à payer et modalité de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L 313-1*

*7° faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles 121-23 à 121-26*

Article L. 121-24. Le contrat visé à l'article L 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L 121-25. Un décret en Conseil d'État précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence. Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main du même client.

Article L. 121-25. Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L 121 27.

Article L. 121-26. Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit. Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans les quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

**En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation.**

Fait à ..... le .....

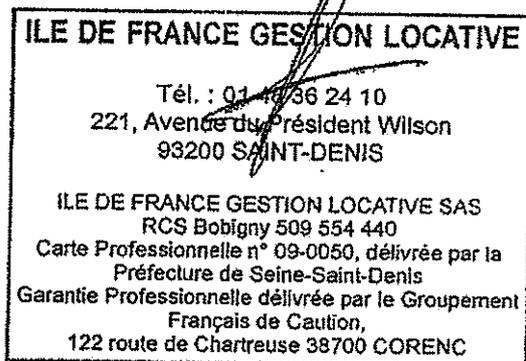
**LE MANDATAIRE**

"lu et approuvé, pouvoir accepté"

*lu et approuvé, pouvoir accepté*

**LE MANDANT**

"lu et approuvé, bon pour pouvoir"



**ANNEXES :**

- ANNEXE 1 Barème des prestations particulières



**Annulation du Mandat – Faculté de renonciation et de rétractation**

(articles L. 121-23 à L 121-6 du code de la consommation)

Conditions de l'annulation :

- Compléter et signer ce formulaire
- L'envoyer par Lettre recommandée avec avis de réception
- **L'expédier au plus tard le septième jour à partir de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.**

Je, (nous) soussigné(e)(s),

.....

déclare(nt) annuler le mandat de gérance pour le bien ci-dessous désigné :

.....

Date du Mandat : .....

Nom du mandant : .....

Adresse du Mandant : .....

Signature du Mandant : .....

## COMPARATIF DES COUVERTURES PROPOSEES

		AXA (bulletin d'adhésion bleu)	SADA (bulletin d'adhésion blanc)
<b>Loyers Impayés</b>	Plafond de garantie	90 000 € jusqu'à la récupération du bien	40 000 € sur 24 mois
	Franchise appliquée	0 €	équivalente au dépôt de garantie
	Indemnisation du dépôt de garantie	OUI	NON
	Indemnisation suite au départ prématuré du locataire	3 mois au-delà de la récupération des lieux	Indemnisation jusqu'à récupération des lieux
	Indemnisation suite à un préavis réduit du locataire	2 mois au-delà du terme du préavis	Indemnisation jusqu'au terme du préavis
	Indemnisation des frais de procédure	Frais Réels	Frais réels
	Période d'indemnisation	Tous les MOIS	Tous les TRIMESTRES
<b>Détériorations Immobilières</b>	Plafond de garantie	10 000 €	8 000 €
	Franchise appliquée	dépôt de garantie	dépôt de garantie
	Frais de nettoyage et d'entretien	OUI ( dans la limite du dépôt de garantie)	NON
<b>Protection Juridique</b>	Plafond de garantie	20 000 € (seuil d'intervention de 250 €)	3 050 € (seuil d'intervention de 380 €)
<b>Vacance locative</b>	Durée de la garantie	10 mois	5 mois
	Franchise appliquée	2 mois	2 mois
	Plafond de la garantie	9 150 € par sinistre	NEANT
	Montant de l'indemnisation	100% du loyer hors charges	100% du loyer hors charge
	Typologie de biens garantis	Tous	Tous, sauf T1, Studios, et lots loués aux étudiants
<b>Conditions d'adhésion</b>	Etat locatif du bien	Souscription possible pour tout préavis de départ donné au moment de l'envoi de ce courrier	Souscription impossible si un préavis de départ est en cours ou si votre bien n'a pas été loué depuis au moins 6 mois précédent l'adhésion
	Etat du compte locataire	Souscription possible si le décompte de votre locataire présente un solde entre 0€ et moins (-) 250 €	Souscription possible si le décompte de votre locataire est égal à 0€
<b>Durée du contrat</b>		3 ans	1 an
<b>Taux de cotisation mensuelle</b>	Cotisation pour l'intégralité des garanties proposées	7,48%* TTC du quittancement (loyer, charges et taxes)	4,30%* TTC du quittancement (loyer, charges et taxes)

\* cotisation déductible des impôts





**Barème des prestations particulières  
(Annexe du mandat de gestion)**

MR ET MME LOMBARD ERIC

JARDIN DES ARCHES

A / 26

Tarif applicable au 01/05/2010

	HT	TTC	PART PROPRIETAIRE	PART LOCATAIRE
<b>HONORAIRES DE GESTION COURANTE</b>				
Taux d'honoraires de base sur encaissement	7,02%	8,4%	8,4%	
Taux d'honoraires sur encaissement avec Gestion des Assurances avec Assureur AXA	7,02%	8,4%	8,4%	
Taux d'honoraires sur encaissement avec Gestion des Assurances avec Assureur SADA	7,27%	8,7%	8,7%	
Montant minimum d'honoraires annuel	150,5 €	180,0 €	180,0 €	
<b>TAUX D'HONORAIRES LOCATION / Base loyer annuel hors charges</b>				
	15,05%	18,0%	9,00%	9,00%
(*) MONTANT D'HONORAIRES REDACTION BAIL	150,5 €	180,0 €	90,0 €	90,0 €
<b>SUIVI ADMINISTRATIF ET FINANCIER DES TRAVAUX</b>				
Montant des travaux entre 250 et 7 650 HT	6,0%	7,2%	7,2%	
Montant des travaux entre 7 650,01 € et 30 606 € HT	5,5%	6,6%	6,6%	
Montant des travaux entre 30 606,01 € et 45 735 € HT	4,5%	5,4%	5,4%	
Montant des travaux entre 45 735,01 € et 152 449 € HT	4,0%	4,8%	4,8%	
Montant des travaux supérieur à 152 449,01 € HT	3,0%	3,6%	3,6%	
Réception des travaux	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	
Dossiers ANAH, Prêts, sinistres	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	
<b>GESTION DU CONTENTIEUX</b>				
Transmission du dossier à l'Huissier de Justice	40,1 €	48,0 €	48,0 €	
Frais de suivi du contentieux	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	
Transmission du dossier à l'avocat	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	
(*) Chèque ou prélèvement impayé	30 € + Frais de Banque	36,0 € + Frais de Banque	36,0 € + Frais de Banque	
<b>SUIVI DES DIAGNOSTICS</b>				
Suivi des diagnostics externalisés	28,42 €	34,0 €	34,0 €	
Etat des risques naturels et technologiques	28,0 €	34,0 €	34,0 €	
<b>AUTRES PRESTATIONS</b>				
Frais de rôle annuels/lot (baux hors Loi 1989)	48,0 €	58,0 €	58,0 €	
Frais administratifs, de correspondance et support annuels/lot	48,0 €	58,0 €	58,0 €	
Closure/Transfert dossiers (minimum perception)	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	
Délivrance congé locataire pour reprise ou vente du bien	160,0 €	192,0 €	192,0 €	
(*) Aide à la déclaration des revenus fonciers (2072 - 2044 - 2044S)	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	
(*) Déclaration TVA	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	VACATION(S) HORAIRE	
(*) Livraison appartements neufs	200,0 €	240,0 €	240,0 €	
<b>VACATIONS</b>				
Vacation horaire (1h) : facturation au temps passé	70,0 €	84,0 €	84,0 €	

(\*) : Prestations offertes aux clients dont les biens ont été commercialisés par Omnium Finance,

Base du taux de TVA : 19,6 %

SIGNATURE :

25405 / 55405



**BULLETIN INDIVIDUEL D'ADHESION – GARANTIE DES REVENUS LOCATIFS  
LOYER IMPAYES / VACANCE LOCATIVE – ILE DE FRANCE GESTION LOCATIVE**

Je soussigné(e), Nous soussignés,

RENSEIGNEMENTS SUR LES PROPRIETAIRES

PROPRIETAIRE 1	PROPRIETAIRE 2
NOM : <b>MR ET MME LOMBARD ERIC</b>	NOM : _____
Prénoms : _____	Prénoms : _____
Adresse : _____	Adresse : _____
CP : _____ Ville : _____	CP : _____ Ville : _____
Date de naissance : _____	Date de naissance : _____
Lieu de naissance : _____	Lieu de naissance : _____

Je mandate (nous mandats) expressément par la présente le cabinet ILE DE FRANCE GESTION LOCATIVE pour agir en mon nom (notre nom) concernant le lot désigné ci-dessous afin qu'il prenne en charge la gestion des relations avec l'assureur et reçoive en mon (notre) nom les éventuelles indemnités versées par ce dernier.

Je Demande (nous demandons) à adhérer au contrat Garantie Loyers Impayés, souscrit par le cabinet ILE DE FRANCE GESTION LOCATIVE pour une durée de 3 ans renouvelable. Sous les numéros : 0017380079298 & 0017380079398

Auprès de la compagnie AXA

A effet du : **01/07/2010**

Lot concerné : **Résidence JARDIN DES ARCHES - 2P - A 26**

J'ai (Nous avons) pris bonne note également que la cotisation des années à venir est susceptible de varier chaque année à la date anniversaire du contrat.

J'ai (Nous avons) pris connaissance du résumé des garanties au verso du présent document, les Conditions Générales étant à ma disposition sur simple demande auprès du souscripteur. Je choisis ci-dessous la garantie à laquelle je souhaite souscrire :

- Je souhaite par la présente souscrire au Pack « Loyers Impayés » incluant les garanties de loyers impayés, détériorations immobilières et protection juridique. Pour un taux de 3,67 % TTC calculé sur la base du montant du loyer charges et taxes quittancés au locataire.
- Je souhaite par la présente souscrire au Pack « Loyers Impayés et Vacance Locative » incluant des garanties de loyers impayés, détériorations immobilières, protection juridique et vacance locative pour un taux de 7.48 % TTC calculé sur la base du montant du loyer charges et taxes quittancés au locataire

TABLEAU DES GARANTIES

LOYERS IMPAYES	Loyers impayés sans limitation de durée Maximum de garantie de 90 000 € TTC par sinistre sans franchise Indemnités d'occupation des lieux Préavis non effectué et non payé Frais de procédure d'expulsion et de recouvrement
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	10 000 € TTC maximum par sinistre, Sans Franchise Détériorations et destruction immobilières perpétrées par le locataire. Frais de nettoyage couvert à hauteur du dépôt de garantie
PROTECTION JURIDIQUE	L'assuré est garanti pour tout conflit ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie « loyers impayés et détériorations immobilières ». Seuil d'intervention = 250 € HT. Plafond de garantie = 20 000 € TTC
VACANCE LOCATIVE	Remboursement des pertes pécuniaires subies du fait de l'absence de perception des loyers, en raison de la non-relocation des locaux d'habitation entre deux locataires. Durée de la garantie : 10 Mois Franchise absolue de 2 Mois Maximum de garantie - 9 150 € TTC par sinistre.
<p align="center"><i>L'Assureur est subrogé, conformément à l'article L. 121- 12 du Code des assurances, à concurrence des indemnités payées par lui dans tous les droits et actions de l'Assuré ou du Souscripteur contre les locataires défallants ainsi que les cautions. Si du fait du Souscripteur ou de l'Assuré, la subrogation ne peut plus s'exercer en faveur de l'Assureur celui-ci cesse d'être engagé dans la mesure même ou aurait pu s'exercer la subrogation</i></p>	

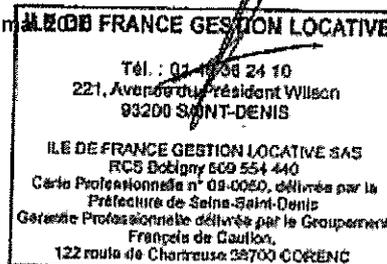
DATE D'EFFET DE L'ADHESION

Mon adhésion prend effet au plus tôt le premier jour du mois qui suit la réception de la présente par ASSOR, sous réserve que toutes les conditions prévues au contrat soient respectées.

Fait le :

Signature du/des Propriétaire (s)

Fait le : 12 mai 2010



### LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

#### Le contrat ne garantit pas :

Le non-paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet du contrat.

-Le non paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la signature du bulletin d'adhésion.

-Le non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue.

-Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non-versement ou de la non-restitution des fonds, espèces ou valeurs reçues par le Souscripteur, ses collaborateurs ou ses préposés.

-Le non-paiement des loyers légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif.

-Les pertes financières subies par l'Assuré résultant de son non-respect ou du non respect par le Souscripteur des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire.

-Les lots pour lesquels le Souscripteur ne serait pas titulaire d'un mandat de gérance en cours de validité.

-Le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède 3.050 Euros, charges et taxes comprises.

-Le non paiement des loyers si le bien est impropre à sa destination ;

-Les conséquences de dommages résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât d'eau, d'un vol, de catastrophes naturelles ou de tout dommage portant atteinte à la jouissance des locaux par le locataire.

Le contrat ne s'applique pas aux cas suivants :

-Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, en vertu des articles L 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

-Les baux commerciaux, ruraux et artisanaux.

-Les baux soumis à la loi de 1948 ;

-Les locations saisonnières, temporaires ou secondaires.

-Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint, le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral du propriétaire ou du Souscripteur.

-Les locaux loués au personnel d'ambassades, de consulats et aux diplomates en général ;

-Les baux portant sur des locaux d'habitation de type HLM ;

-Les baux professionnels ;

-Les baux portant sur des locaux sous-loués.

**REGLEMENT DES SINISTRES :** Le premier règlement s'effectuera après le quatrième mois et réglera les trois premiers mois d'impayé, puis tous les mois et ce jusqu'à la fin de la période de garantie, déduction faite des acomptes versés par le locataire ou pour son compte.

Le mandant n'aura toutefois pas la possibilité de choisir ses défenseurs (huissiers et avocats), pour mener à bien une procédure à l'encontre du ou des locataires.

### LA GARANTIE DETERIORATION IMMOBILIERE

#### Le contrat ne garantit pas :

-Les dommages causés aux arbres, plantations et espaces verts.

-Le vol y compris des appareils électriques.

-Les dommages causés aux biens mobiliers.

-Les dommages normalement couverts par la multirisque habitation.

-La transformation des locaux autorisée ou effectuée par le propriétaire.

-Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

-Le sinistre antérieur à la prise d'effet des garanties

-Les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie, opposable au locataire, (c'est à dire : établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité par huissier de justice), établi dans les délais impartis au contrat.

#### REGLEMENT DES SINISTRES

L'indemnisation de votre dossier intervient dans les 15 jours de la réception du décompte définitif de la dette (accompagné de l'intégralité des devis et/ou factures)

ou dans le cas de la désignation d'un expert dans les quinze jours qui suivent la réception du rapport d'expertise.

Si le rapport d'expert n'était pas parvenu à l'Assureur, dans les deux mois qui suivent sa désignation, l'Assureur verserait à l'Administrateur de Biens, 80% du montant de l'estimation des travaux, en fonction des devis et déduction faite de la vétusté et des éventuels acomptes versés par le locataire ou toute autre personne.

### LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

#### Le contrat ne garantit pas :

-Les litiges résultant d'une situation conflictuelle ou d'un fait générateur antérieur à la prise d'effet des garanties.

-Les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus des garanties loyers impayés ou détériorations immobilières.

-Les frais relatifs à des événements entrant dans le cadre de la déchéance en loyers impayés ou détériorations immobilières.

-Les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location.

-Les litiges avec la copropriété et d'autres copropriétaires.

-Les frais de garde-meubles

-Les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal, caution, qu'en dommages et intérêts et frais irrépétibles.

-Les honoraires de résultat des mandataires, quels qu'ils soient, fixés en fonction de l'intérêt en jeu ou en fonction du résultat définitif ou espéré des démarches engagées

-Les condamnations au titre de l'article 700 du NCP ;

#### REGLEMENT DES INDEMNITES

Au plus tard 15 jours après la réception par la compagnie :

x des indemnités obtenues.

x Des factures détaillées et des demandes de provisions des frais et honoraires d'avocat et d'avoué

Sera déduit du dernier montant d'indemnisation le solde du dépôt de garantie n'ayant pas été affecté aux frais de nettoyage

### LA GARANTIE VACANCE LOCATIVE (selon le Pack souscrit)

#### Les exclusions :

- Les locaux à usage commercial, artisanal, industriel.

- Les locaux accessoires à l'habitation principale (garages, box, places de parking..)

- Les locations saisonnières ou temporaires.

- Les baux portant sur des locaux d'habitation de type HLM.

- Les baux professionnels

- Les baux portant sur des locaux sous-loués

- Les résidences secondaires.

- Les lots dont le montant du loyer mensuel, charges et taxes comprises est supérieur à 3.050 Euros, sauf autorisation préalable de l'Assureur.

- Les lots occupés par des squatters ou par des occupants sans droit ni titre.

- Les locaux vacants à la date de signature de l'annexe absence de locataire.

- Le non-renouvellement du bail du fait de l'Assuré ou du Propriétaire, sauf en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations contractuelles.

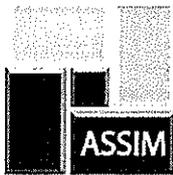
- L'absence de locataire due à une relocation à un niveau de loyer supérieur au prix du marché (3 références identiques sur le voisinage).

- La reprise du lot par le propriétaire pour y vivre ou retrait du mandat de gérance à l'Assuré. L'absence de locataire due à l'état du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve et qui le rend impropre à la location.

- L'absence de locataire liée à un changement important de l'environnement du lot entraînant des nuisances rendant l'utilisation normale du logement impossible.

#### REGLEMENT DES SINISTRES

ASSOR transmettra au Souscripteur pour le compte de l'Assuré une quittance d'indemnité dans les quinze jours qui suivent la réception d'un dossier sinistre complet.



# BULLETIN INDIVIDUEL D'ADHESION ET NOTICE D'INFORMATION

**AU CONTRAT DE LOYERS IMPAYES – DETERIORATIONS  
IMMOBILIERES – PROTECTION JURIDIQUE N° 1P00005014**

**SOUSCRIPTEUR** : ILE de France Gestion Locative – 221 avenue du Président Wilson – 93200 SAINT DENIS  
En sa qualité d'Administrateur de Biens, agissant pour le compte des propriétaires lui ayant donné mandat

**INTERMEDIAIRE** : ASSIM SAS – 84 Bd Vivier Merle 69003 LYON  
**COMPAGNIE D'ASSURANCE** : SADA – 4, rue Scatisse 30934 NIMES Cedex 9

## TABLEAU DES GARANTIES DU CONTRAT

GARANTIES	LIMITES ET PLAFONDS	FRANCHISES
<b>GARANTIES DE BASE – 2,20 % TTC DU QUITTANCEMENT (loyer, charges, taxes)</b>		
<b>LOYERS IMPAYES DETERIORATIONS IMMOBILIERES</b>	- A concurrence d'un capital maximum de 40 000 € par sinistre - Pour une Durée de 24 mois - Quittement mensuel maximum de 2000 €	Franchise de 2 fois (1fois pour les baux signés à compter du 09/02/2008) le loyer mensuel hors charges à la signature du bail sans pouvoir être inférieure au dépôt de garantie.
<b>DETERIORATIONS IMMOBILIERES</b>	- A concurrence d'un capital maximum de 8 000 € TTC par sinistre	Franchise de 2 fois (1fois pour les baux signés à compter du 09/02/2008) le loyer mensuel hors charges à la signature du bail sans pouvoir être inférieure au dépôt de garantie.
<b>DEFENSE ET RECOURS</b>	- Frais de procédures exposés dans le cadre du recouvrement des loyers, sans limitation de montant.	
<b>PROTECTION JURIDIQUE</b>	- A concurrence d'un capital maximum de 3050 € pour des litiges entre le propriétaire et le locataire, liés au bail mais non liés à l'impayé de loyer, dont les intérêts en cause dépassent 380 €.	
<b>GARANTIES OPTIONNELLES</b>		
<b>VACANCE DE LOCATAIRE 2.10% TTC DU QUITTANCEMENT (loyer, charges, taxes)</b>	- A concurrence de <input type="text" value="100"/> % du loyer hors charges et taxes, pendant une durée de <input type="text" value="3"/> mois.	Franchise de <input type="text" value="2"/> mois à compter de la fin du préavis de résiliation du bail.

## PARTIE A COMPLETER PAR L'ADHERENT

<p><b>PROPRIETAIRE(S) – ASSURE(S) :</b> Nom(s) &amp; Prénom(s) : _____</p> <p>Adresse : _____</p> <p>VILLE : _____ Code Postal : _____</p>	<p><b>DESCRIPTION DU BIEN LOUE :</b> <input type="checkbox"/> Maison <input type="checkbox"/> Appartement</p> <p>Nombre de pièces : <input type="text" value=""/></p> <p>Adresse : _____</p> <p>VILLE : _____ Code Postal : _____</p>
<p><b>CHOIX DE LA GARANTIE SOUSCRITE</b> Cocher la case correspondant au choix.</p> <p><input type="checkbox"/> GARANTIES DE BASE</p> <p><input type="checkbox"/> GARANTIES DE BASE ET GARANTIE OPTIONNELLE « VACANCE DE LOCATAIRE »</p>	<p style="text-align: center;"><b>SOIT UN TAUX DE COTISATION</b></p> <p>2,20 % TTC du quittement (loyer, charges et taxes)</p> <p>2,20 % TTC + 2.10 % TTC soit un taux de : 4.30 % TTC du quittement (loyer, charges et taxes)</p>

Je soussigné le propriétaire désigné ci-dessus, demande à adhérer au contrat groupe souscrit par mon mandant auprès de SADA.  
Les garanties prennent effet au plus tôt le premier jour du mois qui suit la signature du présent Bulletin Individuel d'Adhésion à la condition que le lot soit déclaré et quittancé auprès de l'assureur. Un délai de 3 mois de carence à compter de la date de prise d'effet de la garantie est applicable.  
Je déclare avoir pris connaissance de la notice d'information résumant les Conditions Générales et conventions spéciales Ref LOCATIO CG N°2 – 01/09/2006 dont je peux sur simple demande, obtenir l'exemplaire intégral.

Fait à ..... Biens Signature du Propriétaire	le 12 mai 2010 ... Signature et Cachet de l'Administrateur de Biens	
---	--	--

Loi Informatique et Libertés du 6/01/78 (articles 27 et 31) : Les informations recueillies sur la demande d'adhésion sont obligatoires. Elles sont destinées au prêteur qui, de convention expresse, est autorisé à les conserver en mémoire informatique ainsi qu'à les communiquer à des tiers pour des besoins de gestion. Le droit d'accès et de rectification peut être exercé auprès de SADA Assurances 4, rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex - Société Anonyme au capital de 18 216 840 € - RCS de Nîmes B 580 201 127 - Entreprise régie par le Code des Assurances. Adresse postale : 4, rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9.

P80B 2839 / RNT E1 NOME LOMBARDI ERIC

# Notice d'information du contrat

## L'ADHESION INDIVIDUELLE

LES GARANTIES PRENNENT EFFET A COMPTER DU PREMIER JOUR DU MOIS QUI SUIT LA DATE DE SIGNATURE DU BULLETIN INDIVIDUEL D'ADHESION, SOUS RESERVE QUE LE LOT SOIT QUITTANCE ET DECLARE AUPRES DE L'ASSUREUR. LES GARANTIES CESSENT AUTOMATIQUEMENT EN CAS DE RESILIATION DU CONTRAT OU DU MANDAT DE GERANCE DU SOUSCRIPTEUR.

Un délai de carence de 3 mois à compter de la date de prise d'effet de la garantie est applicable au contrat.

## RESUME DES GARANTIES

Les garanties ci dessous sont régies par les Conditions Particulières, annexes et par les Conventions Spéciales et Conditions Générales référencées Ref LOCATIO CG N°2 – 01/09/2006 qui prévoient notamment les conditions de mise en œuvre ainsi que les exclusions spécifiques à chacune d'elle.

### I – LES GARANTIES DE BASE

#### A. LES LOYERS IMPAYES

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement :

- Des loyers, charges et taxes éventuelles ou indemnités d'occupation fixées par le tribunal, appelés et échus pendant la période de validité du contrat et jusqu'à la libération des lieux par le locataire.
- De tous les frais et honoraires de procédure du commandement de payer à l'expulsion (assignation, ouverture des locaux, frais de réquisition de la force publique, frais de déménagement).

Cette garantie s'applique à concurrence des limites et plafonds définis aux Conditions Particulières soit à concurrence d'un capital maximum de 40.000 € (hors défense et recours) par sinistre pour une durée maximum de 24 mois et un quittance mensuel maximum de 2.000 €.

La première indemnité intervient dès la fin du 4<sup>ème</sup> mois suivant le 1<sup>er</sup> terme impayé, déduction faite de la franchise prévue au paragraphe D, puis trimestriellement pour les versements suivants.

Les exclusions principales sont notamment: les impayés résultant d'une dispense de paiement accordée par le bailleur, ou résultant de la loi, du non respect par le bailleur de ses obligations légales, les impayés antérieurs à la date d'effet de l'adhésion au contrat ou durant le délai de carence.

#### B. LES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

L'assureur prend à sa charge, après l'application de la franchise, les frais de procédure, les dégradations et destructions causées par le locataire aux biens immobiliers et aux équipements désignés dans le bail dont le preneur a la jouissance exclusive et devenus biens immobiliers par destination.

Sont également pris en charge, les dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion, les éventuels honoraires de l'expert ainsi que la perte pécuniaire correspondant à la durée des travaux.

Les dommages doivent être justifiés et constatés par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement avec le locataire ou en cas de refus de celui ci par Huissier de Justice.

Cette garantie s'applique à concurrence des limites et plafonds définis aux Conditions Particulières soit à concurrence d'un capital maximum de 8 000 € TTC (hors défense et recours) par sinistre.

Les indemnités sont versées lorsque l'assureur est en possession du dossier de sinistre complet, au plus tard après réception du rapport d'expertise. Elles sont réglées vêtusté déduite sur la base des factures après réfection définitive des locaux et déduction faite de la franchise prévue au paragraphe D. A défaut de factures, l'indemnité est réglée HT sur la base des devis.

Les exclusions principales sont notamment : les dommages causés à des biens mobiliers, résultant de la transformation des locaux, résultant de l'usure normale des biens immobiliers, relevant des garanties du contrat multirisque en cours au jour du sinistre, de même que les dépenses d'entretien courant.

#### C. LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE

L'Assureur assume à ses frais et pour le compte de l'assuré soit à l'amiable soit devant toute juridiction française, toutes diligences, actions, recours que l'assuré peut subir ou est en droit d'exercer de la part ou à l'encontre du locataire, et/ou de son garant, en cas de litige né, découlant de l'application du contrat de bail mais non lié à l'impayé de loyer, dont les intérêts en cause dépassent 380 € et à concurrence d'un capital maximum de 3050 €.

La garantie est étendue, en cas de litige garanti, à la fourniture et de toute assistance utile à apprécier la portée ou la conséquence de l'affaire et à rechercher toute solution amiable la plus conforme aux intérêts de l'assuré.

L'assuré est libre de choisir son avocat. A défaut il est choisi par l'assureur. Dans tous les cas, une convention d'honoraires doit être soumise à l'assureur préalablement à toute diligence. Les honoraires de résultats restent à la charge de l'assuré.

La garantie s'exerce dans la limite des montants accordés aux Conditions Particulières. Elle n'est acquise en recours que si les intérêts en cause dépassent une somme égale à un mois de loyer, avec un minimum de 380 €.

#### D. FRANCHISE

Une franchise correspondant à 2 mois (1 mois pour les baux signés à compter du 09/02/2008) de loyer hors charges à la signature du bail sans pouvoir être inférieure au dépôt de garantie versé sera déduite de la première indemnité versée, que cette dernière soit due au titre des garanties loyers impayés et au titre de la garantie détériorations immobilières.

## II – GARANTIES OPTIONNELLES

### LA GARANTIE VACANCE DE LOCATAIRE

Si elle est souscrite, cette garantie couvre la perte pécuniaire du fait de l'inoccupation des locaux entre deux locations.

La garantie s'applique à concurrence de 100 % du loyer hors charges et taxes pendant une durée de 3 mois et après application d'une franchise de 2 mois à compter de la fin du préavis de résiliation du bail. Dans le cas où la fraction de prime correspondant à la période de vacance de locataire ne serait pas perçue, son montant, déterminé à partir du dernier loyer, sera déduit de l'indemnité versée.

La garantie s'applique uniquement aux lots loués depuis plus de 3 mois à compter du jour de la date de souscription du présent contrat.

Les exclusions principales sont notamment, la vacance portant sur des locaux déjà vacants lors de l'adhésion aux contrats, loués à des étudiants, dont l'état les rend impropres à la location ou à l'habitation, ayant fait l'objet d'un congé du locataire connu de l'assuré lors de son adhésion au contrat, de même que la vacance résultant de l'absence de démarches suffisantes pour trouver un nouveau locataire.

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Territorialité

Les garanties du contrat s'exercent exclusivement en France métropolitaine au lieu indiqué sur ce bulletin d'adhésion.

#### Exclusions générales

Les garanties ne sont pas acquises dans les cas prévus au titre des exclusions visées à l'article 34 du chapitre 2 des Conditions Générales LOCATIO CG N°2 – 01/09/2006 « objet et étendue du contrat ».

#### Médiation

En cas de difficultés dans l'application du contrat, consultez d'abord votre interlocuteur habituel. Si sa réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser votre réclamation au Responsable des Relations Clientèle : 4, rue Scatisse, 30934 NIMES Cedex

#### Assureur et gestionnaires des sinistres : SADA

*Siège social : 4, rue Scatisse - SA au capital de 18 216 840 € - RCS de Nimes B 580 201 127*

Gestionnaire du contrat : Toutes réclamations et déclarations doivent être adressées à ASSIM SAS, 84 Bd Vivier Merle 69003 LYON.

MR ET MME LOMBARD ERIC

Adresse : .....

.....

Code postal : .....

Ville : .....

**C.I.C.G.**  
**11 Avenue Parmentier**  
**BP 70117**  
**31201 Toulouse Cedex 2**

**A** .....

**Le** .....

**Objet** : Souscription - Résiliation mandat de gestion

Madame, Monsieur,

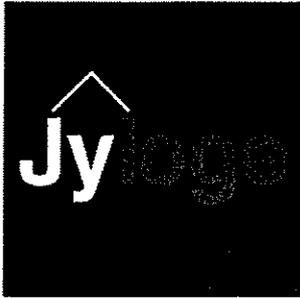
Je (Nous) soussigné(s), Monsieur (et Madame) « ..... »,  
propriétaire(s) du lot bâtiment A – porte 26 sis Résidence JARDIN DES ARCHES à ARS SUR  
MOSELLE, atteste(ons) par la présente avoir signé ce jour, un mandat de gestion auprès de la société  
IGL pour l'administration de ce bien, avec prise d'effet au **01/07/2010**.

Par conséquent, je (nous) reconnais (sons) la résiliation au **30/06/2010** du mandat de gestion numéro  
17162, entré en vigueur le 23/12/2008.

Sincères salutations,

Signature Client(s)





## FICHE RETOUR

MR ET MME LOMBARD ERIC

Votre N° Tel :  
Votre adresse mail :  
Nom résidence du bien : JARDIN DES ARCHES  
Bâtiment / Numéro du lot: A / 26

### Documents retournés : (cocher les documents retournés)

- Mandat de gestion signé et paraphé** (1 exemplaire)
- Barème de prestations particulières signé** (1 exemplaire)
- Lettre de Souscription - Résiliation du mandat de gestion** (1 exemplaire)
- Bulletin d'assurance** (1 exemplaire)

J'ai choisi et signé le bulletin d'adhésion à l'assurance :

- AXA, et je reconnais avoir pris connaissance des Conditions Générales de l'assurance sur le site [www.jyloge.com/CGAXA](http://www.jyloge.com/CGAXA)
- SADA, et je reconnais avoir pris connaissance des Conditions Générales de l'assurance sur le site [www.jyloge.com/CGSADA](http://www.jyloge.com/CGSADA)

- J'ai signé le nouveau mandat de gestion et je ne souscris aucune des assurances proposées**

Fait à :

Le :

Signature :

