

GARANTIE DES LOYERS

IMPAYES, DETERIORATIONS, ABSENCE DE LOCATAIRE

DEMANDE D'ADHESION

OPERATION : « LE PHOCEA » (MARSEILLE)

Je soussigné (Assuré-Propriétaire) :

Nom(s), Prénom(s) :

Date et lieu de naissance :

Demeurant à :

Demande à adhérer au contrat (Garantie des loyers impayés, détériorations immobilières, protection juridique et absence de locataire) souscrit par La SIT - Immeuble Le Tertiaire 1 - CS 10025 - 113 Quai Jean Péridier - 34077 MONTPELLIER CEDEX 3, auprès d'Insor.

J'ai pris bonne note que la cotisation d'assurance de cette année sera calculée sur la base d'un taux de 4,50 % TTC du montant des loyers et des charges pour la garantie des loyers impayés, détériorations, vacance locative, première occupation et qu'elle sera débitée sur mes comptes mensuels par votre agence. La présente adhésion est souscrite pour une durée ferme de 9 ans.

J'ai noté que la validité de la présente demande d'adhésion est subordonnée à la validité du mandat de gestion donné à l'administrateur de biens agréé (LA SIT) et que cette demande d'adhésion cessera avec la fin du mandat de gestion.

Je reconnais avoir pris connaissance que ces garanties locatives sont apportées par un contrat d'assurance et que le gestionnaire ne peut être responsable du fonctionnement de ce contrat.

J'ai aussi pris connaissance du résumé des conditions particulières figurant ci-dessous et des conditions générales dont je peux, sur simple demande, obtenir l'exemplaire intégral auprès de l'administrateur de biens.

Résumé des garanties :

	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE	PRIME TTC
LOYERS IMPAYES CHARGES ET TAXES CONTENTIEUX	DUREE ILLIMITEE MAXIMUM 65000 € TTC PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS	
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	7700 € TTC PAR SINISTRE ET PAR LOCATAIRE	2 MOIS DE LOYER EQUIVALENT AU DEPOT DE GARANTIE	
PROTECTION JURIDIQUE	3812 € TTC MAXIMUM Seuil d'intervention 230 € TTC	SEUIL D'INTERVENTION 305€	
VACANCE LOCATIVE	6 MOIS DE GARANTIE 100 % du loyer hors charges et taxes	Franchise de 2 mois	
GARANTIE 1 ^{ère} OCCUPATION	6 MOIS DE GARANTIE 100 % du loyer hors charges et taxes	Franchise de 3 mois	
COÛT			4,50 %

DATE D'EFFET DU CONTRAT DE GARANTIE

Le contrat de garantie prendra effet :

- trois mois après la date de livraison du logement témoin, soit le premier jour suivant la livraison des parties privatives et communes,
- et au plus tard, trois mois après la date de signature du mandat de gestion locative par l'assuré et l'administrateur de biens, dans le cas d'une signature du mandat de gestion locative entre la date de livraison du logement témoin et la date de livraison des parties privatives et communes.

Fait à, le

Signature

Cachet de l'Administrateur de Biens (LA SIT)
et signature



RESUME DES GARANTIES

GARANTIE DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYEES

Garantie des pertes pécuniaires (y compris les frais de contentieux) subies du fait du non-paiement des loyers par le locataire.

Montant de la garantie : 65 000 € maximum par sinistre

Durée de la garantie : sans limitation de durée, du premier terme impayé jusqu'à récupération des locaux.

GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Garantie des frais de remise en état des locaux assurés après détériorations constatées au départ du locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

Montant de la garantie : 7 700 € par sinistre.

Prise en charge des frais de constat d'huissier suite au départ du locataire sans état des lieux contradictoire.

PROTECTION JURIDIQUE

Garantie du propriétaire bailleur contre tout litige lié au contrat de location des locaux assurés.

Montant de la garantie : 3812 € maximum par sinistre

Seuil d'intervention : litige supérieur à 1 mois de loyer avec un minimum de 305 €.

VACANCE LOCATIVE

Garantie de la perte financière résultant de l'inoccupation d'un lot, objet d'un bail d'habitation uniquement, consécutive à une fin de bail.

Montant de la garantie : 100 % du loyer, hors charges et taxes, pendant une période indiquée aux conditions particulières.

Franchise : Franchise de 2 mois

GARANTIE PREMIERE OCCUPATION

Garantie de la perte financière résultant d'une absence d'occupant entre le premier jour suivant la livraison des parties privatives et communes et la mise en place du premier locataire.

Montant de la garantie : 100 % du loyer hors charges et taxes, pendant une période indiquée aux conditions particulières.

Franchise : Franchise de 3 mois.

CONDITIONS D'APPLICATION DE LA GARANTIE DE 1^{ère} OCCUPATION

Le gestionnaire devra justifier avoir entrepris des démarches actives pour la mise en location au moins 3 mois avant la date de livraison. Il doit notamment lui être mis à disposition un appartement témoin 3 mois avant la date de livraison.

Le mandat de gestion et le bulletin d'adhésion doivent avoir été adressés au gestionnaire au plus tard le jour de la livraison du témoin.

Réception et achèvement résidence - Finition des logements : Il est convenu que la garantie de revenu locatif accordée au propriétaire qui en ferait expressément la demande est conditionnée par la livraison des parties privatives et des parties communes sans réserve empêchant la location effective des locaux. Il est convenu que les parties communes devront faire l'objet d'un achèvement effectif des travaux dans leur globalité à l'exception des espaces verts.

Le bien devra être livré avec les finitions de type investisseurs validées avec la grille locative. Cela portera, plus particulièrement, sur les prestations suivantes : murs peints, salles de bain carrelées et équipées, placards muraux équipés, etc.

La copie du procès verbal de réception ainsi que les clés du logement et de ses annexes doivent avoir été remis à l'administrateur de biens agréé le jour de la réception du bien.

PAIEMENT DES INDEMNITES

Le règlement intervient à trimestre échu.

MODIFICATION DU TARIF D'ASSURANCE

Si pour des raisons de caractère technique, l'assureur est amené à modifier la cotisation applicable aux risques garantis par le présent contrat, la cotisation sera modifiée en proportion, à compter de l'échéance annuelle suivante.

Le souscripteur et/ou l'assuré auront alors le droit de résilier le contrat par lettre recommandée. Ce courrier devra être adressé à l'assureur dans les trente jours qui suivent celui où ils auront été acquis de cette majoration des tarifs.

La résiliation prendra effet un mois après la notification par le Souscripteur et/ou l'Assuré et l'Assureur aura droit à la fraction de cotisation calculée sur les anciennes bases au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

A défaut de cette résiliation, la nouvelle cotisation sera considérée comme acceptée.

EXCLUSIONS

L'assuré doit se référer aux exclusions prévues aux conditions générales.





GESTION / SYNDIC / LOCATION / TRANSACTION
EXPLOITATION DE RÉSIDENCES

MANDAT DE GERANCE OPERATION « LE PHOCEA » (MARSEILLE) GESTION DE LOGEMENTS NUS

Le mandat est obligatoire
(art.6 Loi du 2 Janvier 1970)

N°
du registre des mandats

ENTRE LES SOUSSIGNES

M

Domicilié

né le à Profession :

Propriétaire du bien ci-dessous, ci-après dénommé « LE MANDANT »,

D'UNE PART

ET

La SOCIETE IMMOBILIERE DE TRANSACTION, SAS au capital de 60.000 € dont les bureaux sont situés à MARSEILLE (13002), 2 rue François Massabo et le siège social est situé 113 Quai Jean Périquier à MONTPELLIER (34077), titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière N°21-703 délivrée par la Préfecture de l'Hérault, et dont les sommes et valeurs reçues au titre des actions de gestion immobilière sont garanties par LLOYD'S SEGAP 4, rue des Petits Pères à Paris (75002).

Administrateur de biens, ci-après dénommé « LE MANDATAIRE »,

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Mandat

M..... donne par les présentes, mandat à la SOCIETE IMMOBILIERE DE TRANSACTION qui accepte de gérer et d'administrer les biens désignés à l'article 2 ci-après.

Article 2 : Locaux à louer

Les biens à gérer pour le compte du Mandant sont ceux ci-après :

- Appartement n°
- Parking n°
- Date de l'acquisition : Statut fiscal de l'Investissement :

Dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété « LE PHOCEA » situé à l'Intersection de la Rue Guibal et de la Rue Cavaignac à MARSEILLE (13003).

Article 3 : Pouvoirs du mandataire

Le Mandant donne pouvoirs au Mandataire, pour son compte :

- de louer pour la durée et aux conditions qu'il déterminera l'appartement,
- de renouveler ou de résilier les locations avec ou sans indemnités,
- de dresser tous états des lieux et d'exiger toutes réparations locatives,
- de donner et d'accepter tous congés,
- de percevoir des loyers et dépôts de garantie,
- d'exercer contre les défaillants toutes les actions judiciaires ou extrajudiciaires appropriées, de transiger, d'assigner, de défendre, de choisir tout défenseur, de faire exécuter les décisions rendues, d'exercer toute voie de recours et de s'en désister,
- de veiller au bon entretien de l'appartement,
- de demander des devis et faire exécuter les travaux d'entretien courant, faire exécuter les travaux de remise en état des lieux tels que définis à l'article 4 « Obligations du mandant », commander et faire exécuter les travaux importants mais urgents puis en aviser le mandant, suivre les réalisations des entreprises.
- de délivrer toutes quittances, décharges, mains levées et, plus généralement, faire le nécessaire au mieux des intérêts du Mandant.



GESTION/SYNDIC/LOCATION/TRANSACTION
EXPLOITATION DE RÉSIDENCES

Article 4 : Obligations du mandant

Le mandant s'engage à permettre le maintien du bien en bon état locatif.

Pour cela, il sera tenu de faire exécuter, à chaque mutation, les travaux de remise en état que le mandataire jugerait nécessaires : révision de l'électricité, de la plomberie, nettoyage intensif ou remplacement des revêtements de sol, lessivage ou réfection des peintures, nettoyage complet du logement.

A défaut, le mandant supportera seul, et sans possibilité de recherche de responsabilité du mandataire, les conséquences d'une éventuelle exclusion des garanties de détérioration immobilière.

Le mandant s'engage à remettre au mandataire copie du titre de propriété et, le cas échéant, copie du règlement de copropriété, du dernier appel de fonds du syndic, ainsi que la copie du diagnostic amiante et du métré effectué selon les dispositions de la loi Carrez, et à informer le mandataire des sujétions particulières le concernant ainsi que les biens gérés.

Article 5 : Garantie de loyers impayés, détériorations immobilières, absence de locataire.

- Le mandant déclare vouloir bénéficier des garanties loyers impayés, détériorations immobilières, absence de locataire et avoir pris connaissance du résumé des conditions générales et particulières joint en annexe au présent mandat.

- Le mandant prend note que cette garantie est apportée par un contrat d'assurance et que la prime d'assurance correspondante sera calculée sur la base d'un taux de 4,50 % T.T.C. du montant du loyer et des charges et qu'elle sera débitée sur ses comptes mensuels par le mandataire. Il sera prélevé par le mandataire des frais administratifs de gestion des garanties locatives d'un montant de 2 € TTC par mois.

Article 6 : Reddition des comptes

Le Mandataire fera parvenir au Mandant avant le 10 de chaque mois les sommes qui lui seront dues sur le mois échu.

Le Mandataire s'engage à rendre compte de sa gestion chaque trimestre. Il adressera un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

Le Mandataire reste dépositaire du dépôt de garantie versé par le locataire.

Le Mandant s'oblige à rembourser au Mandataire tous frais et avances que ce dernier aurait pu faire pour l'exécution du présent mandat.

Article 7 : Rémunération du Mandataire

Le Mandataire aura droit pour sa mission à :

- des frais d'ouverture de dossier propriétaire d'un montant de 18 € TTC.
- des honoraires de gestion fixés à 7 % H.T. des sommes encaissées.
- des honoraires de location et de rédaction d'actes fixés à 7 % H.T. du loyer annuel charges comprises.
- des honoraires d'assistance à la livraison du bien fixés à 150 € TTC.

Ces rémunérations seront directement prélevées par le Mandataire.

Article 8 : Durée du mandat

Le présent mandat est consenti pour une durée initiale ferme et définitive de neuf ans à compter de ce jour. Il se renouvellera, après l'expiration de la première période, par tacite reconduction par période de trois ans à défaut de résiliation par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par l'une ou l'autre des parties et notifiée six mois avant l'expiration de la première période ou de chaque renouvellement. La durée du mandat ne pourra excéder 29 ans. En tout état de cause, toute résiliation prendra effet le dernier jour du mois.

En cas de résiliation pendant la période initiale, le mandataire, s'il accepte, aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'un trimestre.

Article 9 : Election de domicile

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

Fait en un exemplaire, dont une copie sera remise au Mandant après enregistrement.

Fait à, le

LE MANDANT.
« Lu et approuvé, Bon pour mandat »

LE MANDATAIRE.
« Mandat accepté. »

PRESENTATION de votre GESTIONNAIRE

Programme : « RESIDENCE PHOCEA » (MARSEILLE)

Siège Social :

LA SIT
Imm. Le Tertiaire 1
113, Quai Jean Péridier
34077 Montpellier cedex 3
Tél. : 04 99 52 60 60
Fax : 04 99 52 60 61

Succursale chargée de votre programme : « LE PHOCEA »

LA SIT MARSEILLE
2 Rue François Massabo
13002 MARSEILLE
Tél. : 04 96 17 07 50
Fax : 04 96 17 07 51

Vos interlocuteurs :

➤ Responsable de votre programme :

Silvia JAEN
Tél. : 04 96 17 07 50
Fax : 04 96 17 07 51

➤ Responsable Gestion Locative :

Véronique CAUVEL
Tél. : 04 99 52 60 63
Fax : 04 99 52 60 61

➤ Responsable Copropriétés :

Sophie MOLLEVI
Tél. : 04 99 52 60 62
Fax : 04 99 52 60 61

