

# MULTI REGIE

sarl au capital de 18000 Euros / R.C.S. Lyon B 378 113 765

13 Rue de la Madeleine  
69007 LYON

Tél : 04.72.76.59.99 / Fax : 04.72.80.85.99

N° du registre des mandats : .....

## MANDAT DE GESTION

### Article 64 du décret 72-678 du 20 juillet 1972 (extrait) :

"Le titulaire de la carte de gestion immobilière doit détenir un mandat écrit qui précise l'étendue de ses pouvoirs et qui l'autorise expressément à recevoir des biens, sommes ou valeurs, à l'occasion de la gestion dont il est chargé."

### DESIGNATION DES PARTIES :

Le présent mandat est conclu entre :

M. et Mme ..... demurant ..... né(s)  
le..... à..... pour Monsieur et  
le..... à..... pour Madame.

agissant en qualité de propriétaire(s).

ci-après désigné "le mandant",

### ET :

**La Sarl MULTI REGIE**, dont le siège social est à Lyon 7ème, 13 Rue de la Madeleine, dûment représentée par son gérant en exercice, titulaire des cartes professionnelles de gestion immobilière n° 90.352 et de transaction n° 96.1683, délivrées par la Préfecture du Rhône, et justifiant à ce jour des garanties financières nécessaires, accordée par la Société : CNP CAUTION 4, Place Raoul Dautry à Paris 15<sup>ème</sup>

ci-après désignée "le mandataire",

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le mandant confère par les présentes à la **SARL MULTI REGIE** mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) :

Résidence "Le Clos Carnot" – 28, Rue Carnot – 3, Rue Etienne Dolet - 69190 SAINT-FONS, un Appartement de type .... au ..... étage, d'une surface d'environ .....,.... m\_ portant le numéro ..... + garage/parking/Eco-parking n° ..... en sous-sol.

*Le(s) propriétaire(s) précise(nt) qu'il(s) a (ont) acquis ces biens sous le bénéfice du régime fiscal dit  Besson  De Robien. \**

\* Cocher la case concernée.

paraphe Mandant :

paraphe Mandataire :

## **EN CONSEQUENCE :**

### **ETENDUE DES POUVOIRS**

Gérer les biens ci avant désignés, les louer aux prix, charges, durée et conditions que le mandataire aura déterminés, signer tous les baux et locations, les renouveler, les résilier, donner et accepter tous congés faire dresser tous états des lieux. Ces actions feront l'objet d'une information ponctuelle du mandant.

A cet effet, le mandataire est autorisé expressément à recevoir, sans limitation, toutes sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, sommes pour remise ou décharge de contributions, et plus généralement toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui, à déposer ces divers fonds sur les comptes de la Société et à les utiliser selon l'usage qui semblera le plus nécessaire ou utile, sous réserve du compte rendu de gestion qui devra être délivré aux échéances précisées ci-après au chapitre "reddition des comptes".

Assurer toutes réparations, reconstructions. Passer à cet effet les devis et marchés avec tous architectes, entrepreneurs et artisans, et en payer les mémoires et factures. Seuls les travaux ayant un caractère indiscutable d'urgence pourront être exécutés sans accord préalable du mandant ; information lui sera alors dispensée dès que possible.

Faire assurer, si besoin est, contre l'incendie et autres risques les biens gérés, signer à cet effet toutes polices et tous avenants d'assurances, en payer les primes ; recevoir toutes indemnités.

Acquitter toutes sommes qui pourront être dues par le Mandant, notamment toutes impositions, faire toutes réclamations en dégrevement, présenter à cet effet tous mémoires et pétitions.

Prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers services de fonctionnement : eau, gaz, électricité, chauffage, etc.

Représenter le Mandant devant toutes les administrations, collectivités ou sociétés, publiques ou privées, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats près les services compétents, solliciter la délivrance de toutes pièces ou contrats, le tout relativement aux biens gérés.

Donner ou retirer quittance de toutes sommes reçues ou payées.

A défaut de paiement par les débiteurs et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes poursuites judiciaires, toutes actions résolutoires ou autres, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et commissions administratives, se concilier, transiger ou requérir jugements, les faire exécuter, former toutes oppositions, prendre part à toutes assemblées de créanciers.

*paraphe Mandant :*

*paraphe Mandataire :*

## DUREE

Le présent mandat est donné pour une durée de neuf ans à compter de la remise des clés par la SCI Le Clos Carnot, en sa qualité de promoteur, à la SARL MULTI REGIE, qui est ici expressément mandatée pour représenter le Mandant pour la réception des biens administrés désignés aux présentes en page 1, l'acquisition étant faite en état futur d'achèvement.

Le mandat se renouvellera ensuite d'année en année, par tacite reconduction, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, trois mois avant l'expiration de la première durée ou de chaque renouvellement annuel, et ce, jusqu'à la fin de la dixième année du présent mandat.

A défaut de respect du préavis ci-dessus stipulé, le Mandataire sera en droit de facturer au Mandant une indemnité hors taxes de rupture anticipée équivalente à un an d'honoraires.

## LOCATIONS NOUVELLES

En cas de locations nouvelles, le Mandant dispense le Mandataire de l'envoi de la lettre recommandée prévue par l'article 67 du décret 72-678 du 20 juillet 1972.

Cette dispense n'est accordée qu'à la condition suivante : le détail des versements ou remises se rapportant à ces locations nouvelles devra être donné dans le compte rendu annuel de gestion dont il est parlé ci après.

## REDDITION DES COMPTES

Conformément à l'article 66 du décret 72-678 du 20 juillet 1972, un compte rendu de gestion sera délivré au Mandant tous les trimestres civils, en un relevé détaillé des opérations de gérance.

Les comptes seront soldés tous les 31 décembre, déduction faite des frais et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat, lesquels restent à la charge du Mandant.

Un acompte sur revenus fonciers sera versé à la fin de chaque mois, selon la trésorerie disponible, le solde étant déterminé à l'occasion du compte de fin d'année, établi courant janvier de chaque année.

Les éléments nécessaires à l'établissement de la déclaration de revenus fonciers seront fournis par le Mandataire chaque année, en fonction des mouvements comptables qu'il aura enregistrés, sous la forme d'une proposition de déclaration.

## REMUNERATION

**Honoraires de gestion** : les honoraires se rapportant à la gestion de la SARL MULTI REGIE s'élèveront à **% H.T. ( pour cent) des encaissements**, la T.V.A., actuellement au taux de 19,6 %, étant due en sus.

Conformément à la réglementation en vigueur à ce jour, ils seront à la charge exclusive du Mandant, et seront prélevés au moins une fois par trimestre.

*paraphe Mandant :*

*paraphe Mandataire :*

**Honoraires de location et de rédaction :** En cas de locations nouvelles, les honoraires de location, de rédaction de bail, et le cas échéant les frais d'état des lieux, fixés d'après les lois, décrets et arrêtés en vigueur, ou les usages locaux et les tarifs du Mandataire dûment affichés dans ses locaux, seront pour les locations de biens régis par la loi du 6 juillet 1989, partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire, et pour les autres locations selon accords préalables et/ou usages.

## ASSURANCES

Sur proposition de la SCI Le Clos Carnot, en sa qualité de promoteur de la Résidence, le Mandant déclare avoir adhéré au contrat d'assurance souscrit près de la Compagnie La C.I.A.M. par l'intermédiaire du Cabinet BRUN et J.C.D. garantissant les risques de carence, vacances, impayés de loyers, frais de procédure et dégradations immobilières.

Le taux de prime à la charge du Mandant pour la garantie impayés de loyers est de 2,50 % T.T.C. des sommes demandées à chaque terme à son ou ses locataires, et ce pour une durée de neuf années, à compter de la date de remise des clés.

Pour l'application de ce contrat le sarl MULTI REGIE a été dûment agréée comme le précise le certificat individuel d'adhésion, dont un exemplaire sera annexé aux présentes.

Fait à Lyon, le (✍) : ..... 2006

sur 4 pages et en deux exemplaires, dont un remis au Mandant qui le reconnaît.

**Le MANDANT**

(✍) "lu et approuvé Bon pour mandat"

(✍) signature

**Le MANDATAIRE**

(✍) "lu et approuvé Mandat accepté"

(✍) signature

## Certificat Individuel d'Adhésion au Contrat Investisseur Locatif - N°900389/\_\_\_

La CIAM – GROUPE MONCEAU - atteste que :

### Le Propriétaire - Adhérent

Mme  Mlle  M

NOM : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_ N° : \_\_\_\_\_

Code Postal : \_\_\_\_\_ Ville : \_\_\_\_\_

qui s'est porté acquéreur du lot ci-dessous désigné :

### Lot Assuré

Nom du Programme : **Le Clos Carnot** N° du lot : \_\_\_\_\_

Adresse : **28, rue Carnot et 3, rue Etienne Dolet à St FONS** Prix de Vente T.T.C. : \_\_\_\_\_ €

Gestionnaire Agréé : **MULTI REGIE** Loyer plus charges prévu à la grille des loyers \_\_\_\_\_ €

bénéficie des garanties accordées au titre du contrat n° **900 389** souscrit par la **SCI Le Clos Carnot**, ci-après dénommée le Souscripteur, c/o Groupe BAMA –BP 7167 – 69302 LYON Cedex 07, auprès de la Compagnie LA CIAM – Groupe MONCEAU

A choisi d'adhérer aux garanties suivantes :

Impayés de Loyers

Frais de recouvrement suite à un impayé, détériorations immobilières, carence et vacance locative

### Durée de la Garantie

Le présent CERTIFICAT INDIVIDUEL D'ADHESION est souscrit pour une durée de **9 ANS**

Toutefois :

- le présent CERTIFICAT INDIVIDUEL D'ADHESION *pourra être résilié par le propriétaire à la fin de chaque période annuelle d'assurance, par lettre recommandée, moyennant un préavis de 2 mois.*
- A l'expiration de la garantie de **9 ANS**, les parties pourront, à la demande des propriétaires, étudier les conditions d'un renouvellement éventuel de la garantie.

**Date d'effet** : la période de 9 ANS commence le jour de la remise des clefs du logement au gestionnaire après signature du mandat de gestion, soit le : \_\_\_\_\_ **La prise d'effet de la garantie reste toutefois subordonnée au paiement des primes à la charge pour partie de la SCI Le Clos Carnot et pour partie du Propriétaire adhérent selon les conditions définies au §7 ci-après.**

### Date de Livraison

Les logements devront être remis à la disposition du gestionnaire *au plus tard au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007*, de sorte que les lots offerts à la location puissent être occupés dans des conditions normales d'utilisation conformes aux usages en la matière.

**En cas de dépassement de ce délai, les conditions de garantie et de tarif figurant au verso devront être revues.**

La présente proposition constitue une demande d'adhésion au contrat d'assurance « GARANTIE DES REVENUS LOCATIFS » souscrit par l'intermédiaire du Cabinet BRUN et J.C.D.- Courtages d'Assurances - 64, rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON.

**Il est ici précisé que cette proposition n'est valable que si la gestion du bien et le mandat de recherche de locataire sont confiés à l'Administrateur de biens agréé par l'Assureur : MULTI REGIE 13, rue de la Madeleine 69007 LYON**

### Caisse Industrielle d'Assurance Mutuelle

Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes -Entreprise régie par le code des assurances

Siège social: 36, rue de Saint-Petersbourg -BP 677- 75367 Paris Cedex 08

Bureau: 9, rue Robert- 69006 Lyon -Tél. : 04 72 75 54 60

# Résumé des Garanties du Contrat Investisseur

## 1°/ La garantie des Impayés de Loyers

### Objet de la garantie

En cas de non-paiement par le locataire, l'Assureur garantit au propriétaire le remboursement des impayés de loyers et charges récupérables (y compris droit au bail et taxes diverses).

### Exclusions

*Sont notamment exclus les sinistres ayant pour origine directe*

- un non respect par le propriétaire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation.
- une diminution des loyers ou une dispense de paiement résultant de la réglementation ou de la loi.
- la prise en charge du recouvrement amiable ou judiciaire des impayés, de la résiliation du bail et de l'expulsion (garantie acquise au titre du § 2°/ ci-après).
- le remboursement des détériorations immobilières (vétusté déduite) commises par le locataire à l'intérieur des locaux et constatées à son départ (garantie acquise au titre du § 2°/ ci-après).

### Plafond de remboursement par locataire défaillant

Il est égal à deux fois le quittancement émis l'année du premier impayé, soit **24 mois par locataire défaillant, le plafond de remboursement, par lot assuré, ne pouvant pas excéder 72 mois sur la période de 9ans, et ce, quelque soit le nombre de locataires défaillants pendant cette période de 9ans.**

Ce plafond s'épuisera au fur et à mesure des indemnités versées et se reconstituera dès versement des sommes remboursées par le locataire, à l'Assureur.

### Paieement de l'indemnité

- **Loyer et charges**

Premier règlement : Les pertes des 3 mois suivant la première quittance impayée seront réglées le 4ème mois par l'Assureur au propriétaire ou à son mandataire dans les 15 jours de leur réclamation.

Règlements suivants : Tous les 3 mois, la partie impayée des loyers, charges récupérables, droit au bail et taxes diverses sera réglée par l'Assureur au propriétaire, ou son mandataire dans les 15 jours de leur réclamation.

### Franchise par sinistre

Egale au montant du dépôt de garantie, sans pouvoir être inférieure à 2 mois de loyer.

## 2°/ La garantie des Frais de Recouvrement et Détériorations Immobilières

### Objet de la garantie

En cas de non-paiement par le locataire, l'Assureur garantit au propriétaire :

- la prise en charge du recouvrement amiable ou judiciaire des impayés, de la résiliation du bail et de l'expulsion.
- le remboursement des détériorations immobilières (vétusté déduite) commises par le locataire à l'intérieur des locaux et constatées à son départ et qui lui sont imputables dans le cadre de l'Article 1730 du Code Civil.

### Exclusions

*Sont notamment exclus les sinistres ayant pour origine directe*

- un non respect par le propriétaire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation.
- une diminution des loyers ou une dispense de paiement résultant de la réglementation ou de la loi.
- le remboursement des impayés de loyers et charges récupérables - y compris droit au bail et taxes diverses – (garantie acquise au titre du § 1°/ ci-avant).

### Plafond de remboursement par locataire défaillant

Il est égal à deux fois le quittancement émis l'année du premier impayé, soit **24 mois par locataire défaillant, le plafond de remboursement, par lot assuré, ne pouvant pas excéder 72 mois sur la période de 9ans, et ce, quelque soit le nombre de sinistres indemnisés pendant cette période de 9ans.**

Ce plafond s'épuisera au fur et à mesure des indemnités versées soit au titre de la présente garantie, soit au titre de la garantie du paragraphe 1° ci-avant (garantie des Impayés de Loyers) et se reconstituera dès versement des sommes remboursées par le locataire, à l'Assureur.

## Païement de l'indemnité

### • Frais

**Premier règlement** : Les frais de recouvrement et/ou d'expulsion des 3 mois suivant la première quittance impayée seront réglés le 4ème mois par l'Assureur au propriétaire ou à son mandataire dans les 15 jours de leur réclamation.

**Règlements suivants** : Tous les 3 mois, la partie impayée des frais de recouvrement et/ou d'expulsion, sera réglée par l'Assureur au propriétaire, ou son mandataire dans les 15 jours de leur réclamation.

### • Détériorations Immobilières

Elles seront réglées dans un délai de 15 jours de l'accord des parties sur leur montant.

L'Assuré s'engage à prévenir l'Assureur avant d'engager les travaux de façon à ce que ce dernier puisse les faire expertiser et que la vétusté puisse être estimée par les experts.

Au cas où les travaux seraient effectués (ou l'appartement cédé) sans que l'assureur ait pu faire procéder à l'expertise, l'Assuré sera déchu du bénéfice de la garantie « Détériorations Immobilières ».

L'Assureur s'engage de son côté à expertiser les détériorations dans un délai d'un mois de leur déclaration.

### Franchise par sinistre

Egale au montant du dépôt de garantie, sans pouvoir être inférieure à 2 mois de loyer. Ne s'applique qu'une seule fois au titre d'un sinistre engageant, la présente garantie et/ou la garantie prévue au paragraphe 1° ci-avant (garantie des Loyers Impayés).

## 3°/ La Garantie de Carence Locative

Remboursement de **80 % des pertes de loyers et charges** pendant la période de carence locative, c'est à dire pendant la période nécessaire à la recherche du premier locataire.

La durée de la garantie est de **3 mois** et la garantie commence **2 mois** après le début de la recherche du premier locataire, et au plus tôt après la remise des clefs au propriétaire.

Le loyer pris en compte pour le calcul de l'indemnité est le montant du loyer prévu à la grille des loyers validée par les parties.

Les pertes et frais sont réglés à trimestre échu.

## 4°/ La Garantie de Vacance Locative

Remboursement de **80 % des pertes de loyers et charges** pendant la période de vacance locative, c'est à dire pendant la période nécessaire à la recherche d'un nouveau locataire.

La période d'indemnisation est de **6 mois par sinistre** et la garantie commence après une **période d'attente d'1 mois** décomptée au plus tôt à partir du lendemain du jour d'expiration du délai légal de préavis, et au plus tard à partir de la date de libération effective du logement par le locataire en place, lorsque cette libération est postérieure à l'expiration du préavis, **le plafond de remboursement, par lot assuré, ne pouvant pas excéder 48 mois sur la période de 9ans, et ce, quelque soit le nombre de sinistres indemnisés pendant cette période de 9ans.**

Le loyer pris en compte pour le calcul de l'indemnité est le montant du loyer payé par le précédent occupant. Les pertes sont réglées à trimestre échu.

### Pour pouvoir bénéficier des garanties de Carence ou Vacance locative

Lors de la déclaration de sinistre, le propriétaire devra établir :

- que le lot était libre de toute servitude et/ou obligation et/ou contrainte le rendant impropre à la location.
- qu'il a entrepris dès la remise des clefs ou la résiliation du bail, des démarches suffisantes pour trouver un locataire et que le loyer demandé est compatible avec ceux pratiqués dans l'immeuble ou le voisinage du lot garanti.
- que la non-location n'est pas le fait d'un état interne de son lot le rendant impropre à la location.

### Exclusions communes aux garanties de Carence ou Vacance Locative

Sont notamment exclus :

- **Les conséquences pécuniaires de la Carence ou Vacance locative alors que les autorités publiques ont décrété que la zone où était localisée le lot est impropre (mesures sanitaires) ou interdite à l'habitation.**
- **Les locaux qui ne sont pas des locaux à usage d'habitation, sauf les lots annexes de parkings ou garages, mentionnés sur le présent certificat et loués au même locataire que le lot principal.**
- **Les conséquences pécuniaires d'un mauvais état des lieux rendant les locaux impropres à la location.**
- **Les conséquences du non-renouvellement du bail du fait du bailleur.**

## 5°/ Mode de gestion - Obligations du Propriétaire

La gestion de la location doit être confiée au gestionnaire agréé par l'Assureur, et dont le nom est rappelé sur le présent certificat d'adhésion. En cas de résiliation du mandat de gestion, les garanties du présent certificat cesseront à la date d'expiration dudit mandat.

Les primes d'assurance sont gérées par le Gestionnaire et/ou le souscripteur et doivent être réglées aux échéances convenues, le propriétaire autorisant le gestionnaire agréé à gérer pour son compte le contrat d'assurance ci-dessus référencé et à régler les primes à l'assureur.

**Obligations sont faites au propriétaire :**

- d'accepter toute proposition remplissant les conditions de location exigées par le Gestionnaire, le montant du loyer hors charges ne devant pas excéder, sous peine de déchéance, le tiers des revenus nets du locataire. Si le candidat locataire ne peut apporter les justificatifs souhaités, une caution solidaire doit suppléer dès lors qu'elle offre des justificatifs de solvabilité suffisants,
- de limiter la majoration du loyer demandé à la variation d'indice INSEE du coût de la construction constaté entre la date de départ du premier loyer effectif prévu au bail et la date de souscription du nouveau bail,
- de prendre immédiatement les mesures nécessaires pour limiter l'importance du sinistre.

En cas de sinistre, obligation est faite au Gestionnaire et/ou Souscripteur ou, à défaut, au propriétaire d'aviser l'Assureur dans les 5 jours ouvrés et de lui fournir les documents listés au contrat.

**6°/ Exclusions générales**

**Sont notamment exclus :**

- Les sous-locations, les locations saisonnières, les locations consenties à titre précaire, les locaux à usage commercial ou mixte.
- Les sinistres intentionnellement provoqués ou causés par le Propriétaire, le Gestionnaire et/ou le Souscripteur ou avec leur complicité.
- Les dommages consécutifs à tout sinistre relevant de la garantie multirisque habitation.
- Les sinistres atteignant les logements situés dans les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril et ce, en vertu des Articles L 511 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Tout accord dérogatoire du propriétaire à son locataire concernant des modifications aux conditions du contrat.

**7°/ Prime T.T.C. à charge de l'investisseur**

La **SCI Le Clos Carnot** prenant à sa charge une partie de la prime, la participation du Propriétaire Investisseur assuré, est limitée à :

**Impayés de Loyers**

- 2,50 % T.T.C. du quittancement annuel (pendant 9 ans). *(prime déductible des revenus fonciers selon l'article 31 du Code général des impôts)*

**Frais de recouvrement suite à un impayé, détériorations immobilières plus Carence et Vacance locative**

- prime entièrement prise en charge par la **SCI Le Clos Carnot**.

**Révision de la Prime**

En cas d'aggravation de caractère technique général, l'assureur se réserve la possibilité de modifier le tarif applicable à charge de l'investisseur, si le montant du rapport sinistres réglés sur primes encaissées est supérieur à 90%. En tout état de cause, cette révision ne pourra pas être mise en œuvre avant une première période de 3 ans à compter de la prise d'effet du présent certificat et ne pourra pas excéder une majoration de 20% des primes à charge des investisseurs figurant au § 7°/ ci-dessus.

Le propriétaire pourra alors en cas de majoration de prime, résilier le certificat dans les quinze jours suivant celui où il a eu connaissance de la modification. La résiliation prendra effet un mois après réception de la lettre recommandée ou après déclaration faite à l'Assureur contre récépissé. L'Assureur aura droit à la portion de prime calculée sur les bases de la prime précédente, au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et de la date d'effet de la résiliation.

A défaut de cette résiliation, la modification de prime prendra effet à compter de l'échéance.

**Durée du Contrat : 9 ANS à compter de la date d'effet du présent Certificat Individuel d'Adhésion.**

**Le Propriétaire :**

**Signature et cachet du Courtier :**

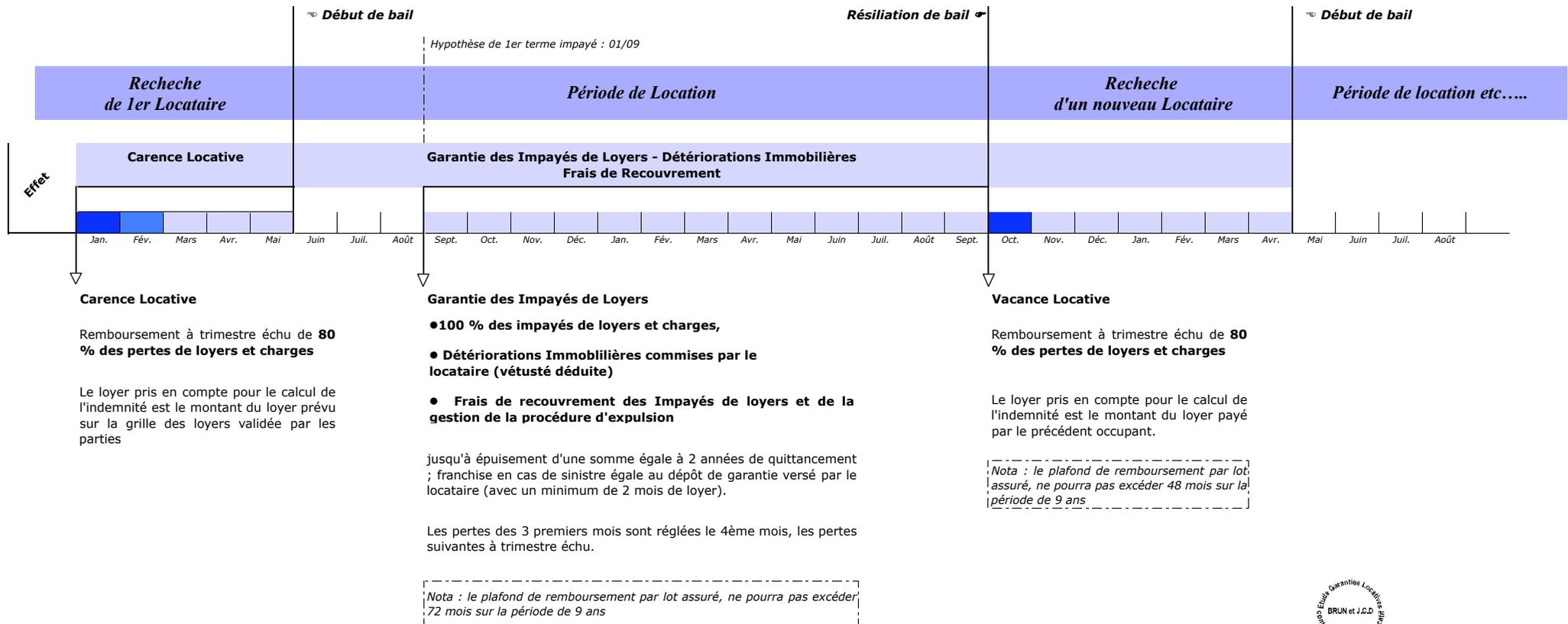
Le ..... , à .....

*Signature précédée de la mention « Lu et approuvé » :*

♦ Sous peine de nullité ♦

**Le Présent Certificat doit être adressé au Cabinet BRUN et J.C.D. pour acceptation, dans un délai de 15 jours à compter de la date de remise des clefs.**

# Schéma de fonctionnement de la Garantie Locative BAMA 9 ANS



Hypothèse pessimiste prenant en compte les période butoirs définies

Franchise : période pendant laquelle la garantie ne joue pas

Période couverte par le promoteur