

# MANDAT DE GÉRANCE

## N° XXXXXXXX

Conforme à la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et au décret n°72-679 du 20 juillet 1972

### Entre les soussignés :

**Mairie de Sillingy**, dont le siège social est situé 121 place Claudius Luiset,

Représenté par Monsieur M. Yvan SONNERAT, maire de Sillingy, dûment habilité à cet effet.

ci-après dénommé "**le Mandant**"

### Et

SOCIETE ALBANAISE DE GESTION IMMOBILIERE, SAS au capital de 100 000 €, dont le siège social est situé :  
4 PLACE D ARMES - 74150 RUMILLY, immatriculée sous le numéro de SIREN 388 711 178 au RCS de ANNECY,  
Titulaire de la carte professionnelle numéro 7401.2016.000.014.749, délivrée le 5 juillet 2016 par la chambre de commerce et d'industrie d'Annecy située à 74000 Annecy  
Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Directeur obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr))

carte portant la mention "**Transactions sur immeubles et fonds de commerce**"

Garanti par GALIAN ASSURANCE - 89 rue de la Boétie 75008 Paris, pour un montant de 180 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 30418272606 ouvert auprès de BANQUE POPULAIRE RHÔNE-ALPES AUVERGNE

carte portant la mention "**Gestion immobilière**"

Garanti par GALIAN ASSURANCE - 89 rue de la Boétie 75008 Paris, pour un montant de 1 040 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : France.

carte portant la mention « **Syndic de copropriété** »

Garanti par GALIAN ASSURANCE - 89 rue de la Boétie 75008 Paris, pour un montant de 6 700 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA - 19-21 ALLÉE DE L'EUROPE 92616 CLICHY sous le numéro de police 120137405, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Numéro individuel d'identification à la TVA FR3138871117800045

Représentée par Monsieur Christophe GUITTON, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes ci-après dénommée "**le Mandataire**"

**Il a été convenu ce qui suit**

## 1 - OBJET DU MANDAT

### 1.1 - DESIGNATION

Les biens, objets du mandat, sont situés : 608 et 606 route de Clermont à Sillingy

Section cadastrale AN, parcelle n°090

Les biens objets du présent mandat sont constitués de 2 appartements situés en R+1 d'un immeuble en monopropriété à usage de commerce et d'habitation, faisant partie du domaine privé de la commune de Sillingy/

- Appartement situé au 608 route de Clermont (lot numéro 1)

Un logement de 3 pièces au 1<sup>er</sup> étage côté nord de 66,94 m<sup>2</sup> (numéro fiscal XXXX) et cellier au 1<sup>er</sup> étage de 3,03 m<sup>2</sup> (numéro fiscal à recevoir).

Equipements privatifs mis à disposition :

- Cuisine agencée
- VMC individuelle
- Pompe à chaleur

Equipements collectifs mis à disposition :

- Antenne hertzienne
- Raccordement aux égouts
- Parking collectif

Le logement est équipé d'un détecteur de fumée.

- Appartement situé au 606 route de Clermont (lot numéro 2)

Un logement de 2 pièces au 1<sup>er</sup> étage côté sud de 40 m<sup>2</sup> (numéro fiscal XXXX) et cellier au 1<sup>er</sup> étage de 3,03 m<sup>2</sup> (numéro fiscal à recevoir).

Equipements privatifs mis à disposition :

- Cuisine agencée
- VMC individuelle
- Pompe à chaleur

Equipements collectifs mis à disposition :

- Antenne hertzienne
- Raccordement aux égouts
- Parking collectif

Le logement est équipé d'un détecteur de fumée.

### 1.2 - USAGE

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant les biens gérés (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources...).

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidations judiciaires, et que les biens, objet du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Si les biens ci-dessus désignés sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent en annexe au présent mandat.

Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.) intervenant au cours du présent mandat.

Destination des locaux : bail habitation principale

La durée du bail sera fixée en fonction de la réglementation en vigueur soit six années.

Situation fiscale et conventionnement : normale

Le mandant déclare que les biens objet des présentes ne font l'objet d'aucun conventionnement.

Situation locative : logement neuf.

Les biens sont disponibles.

Les loyers et charges sont fixés par délibération du conseil municipal (délibération n°2024-10 du 26 février 2024).

Dépôt de garantie : le dépôt de garantie est fixé selon la réglementation en vigueur, soit pour la première location à un mois de loyer.

Mode de paiement : les loyers seront payables par mois d'avance ou selon la réglementation en vigueur.

Mode de financement : sans

Diagnostics relatifs aux deux lots :

- Amiante : sans objet
- Plomb : sans objet
- Diagnostic Performance énergétique DPE : à fournir par le mandant
- Diagnostic électrique : sans objet
- Diagnostic gaz : sans objet
- Sinistres : le mandant déclare ne pas avoir été indemnisé par son assureur lors des catastrophes naturelles.

Travaux effectués depuis le dernier renouvellement de bail et date de paiement : néant

Assurance : Responsabilité civile propriétaire : GROUPAMA

Achèvement de la construction : Le mandant déclare que les biens ont été achevés de construire en 2024.

Conditions particulières du bail : néant.

## 2 - MISSIONS CONFIEES AU MANDATAIRE

Le mandataire assure, pour le compte du mandant et concernant le bien qui lui est confié, les actes de gestion suivants :

### 2-1 GESTION LOCATIVE

Le mandant confie au mandataire :

- La rechercher des locataires, louer et relouer les biens après avoir avisé le mandant de la vacance des biens, renouveler les baux, aux prix, charges et conditions prévus

- Se substituer à tout professionnel de son choix, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de procéder à la recherche de locataires et de mener à bonne fin la conclusion de la location des biens sus désignés
- Procéder à la recherche de locataires au moyen de toute publicité à sa convenance avec diffusion éventuelle de photos (affichage dans les locaux selon la disponibilité, pose d'un panneau sur les biens désignés, si la configuration des lieux le permet, insertion dans des sites Internet spécialisés)
- Rédiger tous engagements exclusifs de réservation, baux, avenants ou leurs renouvellements et les signer
- Donner et accepter tous congés après consultation et décision du mandant
- Dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux. A cet effet, le mandant autorise le mandataire à se substituer tout professionnel de son choix

Il est ici expressément convenu que si le mandant décide de ne pas relouer les locaux, objet des présentes, il deviendra gardien juridique desdits locaux dès qu'il sera informé de leur libération et au plus tard à l'expiration du délai de préavis du locataire.

## **2-2 TRAVAUX ET MAINTENANCE**

Le mandant confie au mandataire les missions suivantes :

- La gestion des réclamations techniques des locataires
- La remise en état d'entretien courant des locaux, si besoin, durant la période de location
- La réalisation de toutes réparations incombant au mandant, sous réserve de son accord préalable quel que soit le montant des travaux et passer à cet effet les devis et marchés avec tout entrepreneurs et artisans
- Au-delà de 2 000 euros HT, des honoraires de gestion des travaux seront perçues par le mandataire soit 4% HT du montant des travaux
- Exiger des locataires les réparations à leur charge ou leur coût
- Exiger des locataires une attestation d'assurance contre les risques locatifs
- Informer le mandant de gros travaux à prévoir dans la mesure où ils sont prévisibles
- Faire jouer la garantie de loyers impayés au profit de la commune

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

En cas d'urgence pour la sécurité des biens et des personnes, le mandataire peut prendre toutes mesures conservatoires ; il en informe parallèlement le mandant. Si des travaux découlent du sinistre, avant tout engagement de travaux, le mandataire devra obtenir l'accord du mandant. La prise en charge des frais et travaux afférents au sinistre sont à la charge du mandant.

## **3 - OBLIGATIONS, RESPONSABILITES ET GARANTIES DU MANDATAIRE**

Le mandataire s'engage à fournir, exécuter et mener à bonne fin, la mission qui lui est confiée en conformité avec les termes, les exigences et les conditions du présent contrat.

Il s'engage à appliquer constamment les règles professionnelles les plus rigoureuses et à apporter tous ses soins et la plus grande diligence à l'exécution de la mission qui lui est confiée et à agir au mieux des intérêts du mandant.

Il peut :

- Gérer les biens ci-dessus désignés, les louer aux prix, charges, durée et conditions que le mandataire avisera, dans le respect de la mise à disposition consentie par la commune de Sillingy
- Recevoir, sans limitation, toutes sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, cautionnement, avance sur travaux, sommes pour remise de décharge de contributions, et plus généralement toutes sommes et valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration de la mission confiée, déposer ces divers fonds sur les comptes du mandataire, sous réserve de compte rendu de gestion qui devra être délivré au mandant aux échéances précisées au chapitre « reddition des comptes au mandant »
- Payer les charges récupérables, dont la taxe d'ordures ménagères, pour le compte des locataires et procéder à la régularisation annuelle
- Payer toutes impositions, contributions, taxes et faire toutes demandes en dégrèvement ou réduction et présenter à cet effet tous mémoires, requêtes ou pétitions, percevoir le montant des sommes restituées
- Souscrire, signer ou résilier tout contrat d'assurance de nature à garantir les loyers et mettre en œuvre les garanties accordées par le contrat
- A défaut de paiement par les débiteurs et en cas de difficultés quelconques, en informer immédiatement le mandant, exercer toutes relances jusqu'à la mise en demeure, faire tous commandements, toutes assignations devant les tribunaux, requérir jugements, les faire exécuter, former toutes oppositions nécessitant l'intervention d'un avocat.
- Transmettre toutes informations au propriétaire pour lui permettre de remplir la déclaration de revenus fonciers le cas échéant.
- Assurer toutes réparations incombant au mandant, dans la limite indiquée en article 2.2.

#### 4 - OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES DU MANDANT

Le mandant s'engage à régler les sommes dues au mandataire au titre du présent contrat.

Il devra mettre à la disposition du mandataire, sur toute demande préalable et raisonnablement justifiée, tout document ou information nécessaire à l'accomplissement de la mission qui lui est confiée.

#### 5 - REDDITION DE LA GESTION DU MANDATAIRE

Le mandataire remettra au mandant un compte de gestion trimestriel et effectuera les versements correspondants. La première reddition portera sur la période allant de la prise d'effet au 31 mars de la même année. Le compte de gestion annuel sera établi ensuite par année civile.

Une reddition sera établie **au dernier jour de chaque trimestre**. Les loyers encaissés seront versés une fois par an au mandant.

Tous les documents détenus et, le cas échéant, exploités par le mandataire seront conservés pendant toute la durée réglementaire et tenus à la disposition du mandant.

#### 6 - CONTROLE DU MANDATAIRE

Le mandant pourra, à tout moment pendant la durée du contrat, et sous réserve d'en aviser le mandataire au moins un mois à l'avance, mettre en œuvre toute mission d'audit que le mandant estimerait appropriée, à l'effet de s'assurer du respect, par le mandataire, du présent contrat.

## 7 - CESSION / TRANSFERT DU CONTRAT

Le présent contrat ne pourra être transféré ou cédé par le mandataire, en tout ou partie, sans l'accord écrit préalable du mandant.

Toutefois, le mandant autorise par avance le mandataire à céder le présent contrat au profit de toute société de son groupe, existante ou à créer, dans le cadre d'une éventuelle opération de restructuration entraînant transfert d'activités ou fusion entre sociétés.

## 8 - SOUS-TRAITANCE

Outre ses propres moyens, le mandataire peut, pour tout ou partie de l'exécution de sa mission faire appel et avoir recours, en tant que de besoin, à des assistances ponctuelles, techniques, juridiques, commerciales ou autres, de son choix, sous réserve d'en informer le mandant.

Cette sous-traitance est réalisée sous la responsabilité du mandataire aux présentes qui demeurera seul responsable vis à vis du mandant.

## 9 - GESTION DU CONTRAT

Le mandant et le mandataire désigneront leurs représentants respectifs ainsi que leurs habilitations respectives au regard de chacun des éléments du présent mandat.

## 10 - FORCE MAJEURE

L'inexécution ou le retard d'exécution par l'une ou l'autre des parties de l'une de leurs obligations, ne sera pas sanctionné, si cette inexécution ou ce retard, est causé par un cas de force majeure ou un cas fortuit. En cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'un cas fortuit :

- le mandataire continuera de mettre tout en œuvre pour poursuivre sa mission conformément aux obligations qui découlent du présent mandat ;
- la partie affectée en informera immédiatement l'autre partie ; mandant et mandataire se concerteront afin de définir les mesures à prendre.

Sont considérés comme cas de force majeure ou cas fortuits, ceux habituellement retenus par la jurisprudence des cours et tribunaux français.

## 11 - DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est conclu pour une durée de **24 mois**. Il prend effet le **XX/XX/2024**.

A son terme, il pourra être renouvelé par reconductions expresses pour une période de **6 mois**.

Les parties conviennent de se rencontrer **2 mois avant échéance** pour étudier les conditions de reconduction du présent mandat.

Le mandataire se réserve le droit de résilier le mandat à tout moment si le logement est considéré comme ne répondant pas aux critères d'habitabilité et de sécurité définis par la législation. Le mandant devra prendre des mesures dans un délai de trois mois après avoir été informé par le mandataire. Au-delà de ce délai, le mandant sera résilié par le mandataire de plein droit, sans que le mandant ne puisse exiger quelque indemnité qu'il soit.

Le mandat prendra fin avant le terme dès lors que le ménage occupant à la date de signature du présent mandat libèrerait les lieux, de son plein gré ou par suite d'une procédure contentieuse. Le mandataire informera le mandant du départ du ménage ou de la reprise des lieux. Le mandataire informera le mandant du départ du ménage lorsqu'il en aura connaissance.

## 12 – RESILIATION - PENALITES

En cas de résiliation anticipée par l'une ou l'autre des deux parties, pour une raison autre que celles indiquées dans l'article 11, il est convenu que la partie souhaitant résilier le mandat informera l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, en respectant un préavis de trois mois minimums entre la réception ou la première présentation de l'avis et la prise d'effet de la résiliation. Le non-respect de cette clause entraînera, pour la partie défaillante, le versement d'une indemnité égale à la rémunération qui aurait été due pour la totalité de la période de préavis.

## 13 - REMUNERATION

### 13-1 GESTION COURANTE

Le mandataire aura droit à une rémunération à la charge du mandant fixée à 6,583 % HT, calculée sur les encaissements (règlements du locataire), soit 7,90 % TTC au taux actuel de la TVA de 20 %, étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale.

Si le cumul des loyers quittancés pour le même mandant par le mandataire atteint la somme mensuelle de 800.00 €, le mandant bénéficiera d'une diminution des honoraires calculée comme suit :

Loyers mensuels	Taux HT	Taux TTC
<b>800 à 1599 €</b>	6.333%	7.60%
<b>1600 à 2399 €</b>	6.000%	7.20%
<b>2400 à 3199 €</b>	5.708%	6.85%
<b>3200 à 3999 €</b>	5.425%	6.51%
<b>4000 à 4799 €</b>	5.142%	6.17%
<b>4800 à 5599 €</b>	4.883%	5.86%
<b>5600 € et plus</b>	4.638%	5.57%

Le montant de ces seuils est indexé sur IRL du 4ème trimestre 2022.

### 13-2 GESTION COMPLEMENTAIRE

En sus de la rémunération relative à la gestion courante, le mandataire aura droit à des honoraires selon les cas ci-après.

- Location ou de relocation :

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible, à l'exception des honoraires de réalisation de l'état des lieux qui ne seront dus qu'à compter de la réalisation de celle prestation. Le mandataire aura droit aux honoraires TTC suivants détaillés sur la facture à établir.

Honoraires TTC, à la charge du locataire : 500.00 €

Honoraires TTC, à la charge du bailleur : 500.00 €

- Constitution de dossier de contentieux ou de sinistre :

Néant

## 14 - ASSURANCE

Le mandataire signifie à l'occupant son obligation d'assurance et vérifie la couverture contre les risques locatifs. Le mandant assure le bien en tant que propriétaire.

## 15 - MANDAT DE REPRESENTATION

Le mandataire représente le mandant dans toutes les relations avec les fournisseurs et les locataires.

Et plus généralement, le mandataire représente le mandant devant toute instance ou tout tiers en relation avec les missions relevant du présent mandat.

## 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent mandat, les parties font élection de domicile :

- le mandant, en son siège social
- le mandataire, en son siège social

Fait à Sillingy , le 2024

en deux exemplaires originaux

**Le mandataire**

signature précédée de la mention manuscrite

*bon pour acceptation de mandat*

**Le mandant**

signature précédée de la mention manuscrite

*bon pour mandat*