

|  |
| --- |
| **QIIRO vous propose des modèles de documents juridiques éprouvés, à jour des dernières réformes et règlementations en vigueur. Néanmoins, nos modèles restent généraux et nécessitent d’être adaptés.**  **En cas de doute sur la rédaction ou les conséquences juridiques de l’un de nos modèles de documents, nous vous recommandons l’accompagnement par un professionnel du droit.** |

Mandat de gestion locative

*Soumis aux articles 6 et 7 de la Loi n° 70-09 du 2 janvier 1970, et aux articles 64, 66 et 67 du Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972*

*Numéro d’inscription au registre :*

**I. DÉSIGNATION DES PARTIES**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

* *Pour les personnes physiques :*

Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, né(e) *(date)* à *(lieu)*, demeurant à *(adresse complète)*, de nationalité *(préciser la nationalité)*, exerçant la profession *(préciser la profession)*,

*le cas échéant :* immatriculé(e) au Registre du commerce et des sociétés de *ou*au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation),*célibataire*ou* marié(e) le *(date)* à la mairie de *(ville)*sous le régime de *(préciser le régime)*,

*le cas échéant :* aux termes d’un contrat de mariage passé devant Maître *(Nom)*, notaire à *(ville)*, le *(date)*.

* *Pour les personnes morales :*

La société ou l’entreprise individuelle *(nom de la société ou de l’entreprise individuelle et forme sociale, exemple : SA, SARL, SASU...*), au capital de *(montant du capital social)* euros, dont le siège social est situé (*adresse du siège social*), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *ou*au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation)*.

***Option 1. -***Prise en la personne de son représentant légal, Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*demeurant *(adresse)* *ou*domicilié(e) audit siège.

***Option 2. -*** Représentée par Monsieur *ou* Madame *(Monsieur ou Madame Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, en qualité de *(qualité du représentant, exemple : président, directeur, gérant…),*spécialement habilité(e) aux fins des présentes en vertu de *(préciser la nature et la date de l’acte d’habilitation, à joindre en annexe éventuellement).*

Désigné ci-après « Le Mandant » ;

Et,

* *Pour les personnes physiques :*

Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, né(e) *(date)* à *(lieu)*, demeurant à *(adresse complète)*, de nationalité *(préciser la nationalité)*, exerçant la profession *(préciser la profession)*,

*le cas échéant :* immatriculé(e) au Registre du commerce et des sociétés de *ou*au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation),*célibataire*ou* marié(e) le *(date)* à la mairie de *(ville)*sous le régime de *(préciser le régime)*,

*le cas échéant :* aux termes d’un contrat de mariage passé devant Maître *(Nom)*, notaire à *(ville)*, le *(date)*.

* *Pour les personnes morales :*

La société ou l’entreprise individuelle *(nom de la société ou de l’entreprise individuelle et forme sociale, exemple : SA, SARL, SASU...*), au capital de *(montant du capital social)* euros, dont le siège social est situé (*adresse du siège social*), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *ou*au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation)*.

***Option 1. -***Prise en la personne de son représentant légal, Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*demeurant *(adresse)* *ou*domicilié(e) audit siège.

***Option 2. -*** Représentée par Monsieur *ou* Madame *(Monsieur ou Madame Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, en qualité de *(qualité du représentant, exemple : président, directeur, gérant…),*spécialement habilité(e) aux fins des présentes en vertu de *(préciser la nature et la date de l’acte d’habilitation, à joindre en annexe éventuellement).*

Désigné ci-après « le Mandataire ».

Il a été convenu ce qui suit :

**II. OBJET DU PRÉSENT CONTRAT**

Le mandant donne pouvoir au mandataire de gérer, tant activement que passivement, les biens et droits immobiliers lui appartenant, déterminés ci-après, et autorise le mandataire à passer et signer tous actes, être domicilié et substituer tout autre prestataire de services pour effectuer toute opération relevant de sa mission :

1. Consistance du Logement :

*Remarque : il s’agit de décrire le plus précisément possible le bien objet du mandat de gestion locative.*

Le mandat a pour objet la location gérance du bien désigné ci-après :

* *(Adresse du bien) ; (Bâtiment, étage, porte)*
* *(Type d’habitat : immeuble collectif ou individuel ; maison)*
* *(Régime juridique de l’immeuble : pleine propriété ; propriété indivise ou copropriété)*
* *(Description des annexes/dépendances : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.)*
* *(Equipements du logement : cuisine équipée ; détail des installations sanitaires ; etc.)*

2. Destination des locaux :

Il est précisé que les locaux désignés sont à usage d’habitation.

Conformément aux dispositions du présent mandat, le Mandant s’oblige à faire connaître par écrit au Mandataire s’il existe des conditions particulières, notamment d’ordre règlementaire concernant le bien sus-désigné, notamment la fixation d’un plafond de ressources, les limitations règlementaires concernant la fixation du loyer ainsi que toute modification se rapportant à la propriété du bien.

Le Mandant déclare qu’à sa connaissance, le bien objet du mandat n’a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d’une indemnité d’assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, prévue aux articles L.125-2 et L.128-2 du code des assurances.

En outre, le Mandant déclare ne faire l’objet d’aucune mesure de protection de la personne ni d’aucune procédure collective, et que les biens, objets du présent mandat, ne font l’objet d’aucune procédure de saisie immobilière.

**III. MISSIONS ET ÉTENDUE DES POUVOIRS :**

Le Mandataire reçoit du Mandant les pouvoirs désignés ci-après :

1. Occupation initiale et bien vacant

Le Mandataire s’engage à rechercher des locataires afin de louer ou relouer le bien désigné.

Le Mandataire s’engage à mettre en œuvre, à ses frais, tous les moyens utiles pour parvenir à louer ou relouer les biens, notamment par toute publicité telle que photos, insertion d'annonces dans des fichiers internet spécialisés et panonceaux, ou par tout autre moyen.

En outre, le Mandataire s’engage à :

* Rédiger et signer les baux et les avenants ;
* Dresser l’état des lieux contradictoirement avec le locataire ;
* Percevoir le dépôt de garantie et en demeurer le détenteur ;
* Établir aux frais du Mandant tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l’information des locataires, notamment ceux prévus par l’article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

2. Administration des biens loués

Le Mandataire s’engage à recevoir tous loyers, ou indemnités d’occupation échus ou à échoir, percevoir taxes, prestations, dépôts de garantie, avances sur travaux ou autres, et plus généralement tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l’administration des biens ci-dessus désignés.

En outre, le Mandataire s’engage à :

* Procéder à la révision des loyers ;
* Renouveler les baux aux prix, charges et conditions applicables ;
* Payer les charges de copropriété et l’ensemble des règlements relatifs au bien objet du présent contrat ;
* Prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;
* Procéder à toute réparation nécessaire, ainsi qu’à arrêter tous devis et marchés à ce sujet. Le Mandataire a pouvoir pour faire intervenir toute société dont le montant de la prestation ne dépasse pas *(Montant en lettres et en chiffre hors taxes)* €. Au-delà, un devis devra être présenté au propriétaire pour acceptation.
* Procéder à tous diagnostics rendus obligatoires par des dispositions législatives ou règlementaires
* Prendre toute disposition utile afin d’assurer la bonne marche et l’entretien des divers services de fonctionnements, notamment l’eau, l’électricité, le gaz et le chauffage.
* Résilier avec ou sans indemnités les baux et les avenants ;
* Donner et accepter les congés conformément aux dispositions applicables
* Mettre en oeuvre, si nécessaire, les contrats attachés au bien
* Représenter ou faire représenter le Mandant aux assemblées générales des copropriétaires
* Transmettre sur demande les éléments relatifs à la fiscalité applicable au bien visé par le présent mandat

3. Représentation du Mandant et recours

Le Mandataire s’engage à exercer tous recours, et notamment en cas de difficultés ou en cas de non-paiement des sommes dues par les débiteurs, toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant toutes juridictions ou toutes commissions compétentes, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer quittances ou décharges.

En outre, le Mandataire s’engage à représenter le Mandant devant toutes les administrations publiques et privées, à déposer et signer toutes pièces ou contrats auprès des services compétents, à demander la délivrance de toutes pièces ou contrats afférents au bien mis en gérance.

**IV. REDDITION DES COMPTES :**

Le mandataire arrêtera ses comptes tous les *(Indiquer la fréquence d’arrêt des comptes)*, et au moins une fois par an, conformément aux dispositions de l’article 66 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972.

Il rendra compte au mandant de sa gestion financière et de sa gestion administrative.

**V. RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE :**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

1. Pour la de gestion courante du bien

Le Mandataire percevra la rémunération conformément à la règlementation en vigueur et arrêtée d’un commun accord entre les parties à *(pourcentage de la rémunération)*% H.T. sur les sommes encaissées, soit *(pourcentage de la rémunération)*% TTC.

2. Pour la location du bien et la rédaction d’actes juridiques

En cas de nouvelle location, le Mandataire percevra une rémunération de location, arrêtée d’un commun accord entre les parties, à *(pourcentage de la rémunération)*% H.T. sur les loyers encaissés., soit *(pourcentage de la rémunération)*% TTC du loyer net annuel, charges comprises.

En cas de rédaction d’actes juridiques, le Mandataire percevra une rémunération de location, arrêtée d’un commun accord entre les parties, à *(pourcentage de la rémunération)*% H.T. sur les loyers encaissés., soit *(pourcentage de la rémunération)*% TTC du loyer net annuel, charges comprises.

Conformément aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la rémunération perçue en vertu de la location et de la rédaction sera répartie en deux parts égales entre le Mandant et le Mandataire.

3. Pour les autres prestations

Pour la représentation du Mandant lors d’une assemblée générale de copropriété, le Mandataire percevra une rémunération à hauteur de *(Montant de la rémunération en lettres et en chiffre)* euros TTC par heure.

Pour l’aide à l’établissement des déclarations fiscales, à l’établissement des dossiers ANAH, à la mise en oeuvre des divers procédures, la Mandataire percevra une rémunération à hauteur de *(Montant de la rémunération en lettres et en chiffre)* euros TTC par heure.

**VI. DUREE DU CONTRAT :**

Conformément aux dispositions de l’article aux dispositions de l'article 7 de la Loi n° 70-09 du 2 janvier 1970, le présent contrat sera conclu pour une durée de *(Indiquer la durée souhaitée) (Indiquer mois ou années)*.

Le présent mandat sera reconductible par tacite reconduction pour une année, puis renouvelable *(indiquer le nombre de renouvelle possible)* fois par tacite reconduction d’année en année.

Il pourra toutefois être résilié par chacune des parties par lettre recommandée avec demande d’avis de réception trois mois avant l’expiration de la première durée ou de chaque renouvellement.

La tacite reconduction ne pourra toutefois excéder une durée maximale de 15 années.

*Éventuellement : Par dérogation aux dispositions de l’article 2003 du Code civil, le décès du mandant n’emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les héritiers ou les ayants-droits du mandat, fussent-ils mineurs ou incapables.*

**VII. ELECTION DE DOMICILE :**

Les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête du présent contrat et s’engagent à s’informer mutuellement d’un changement d’adresse éventuel.

Fait en deux exemplaires,

Le *(date),* à *(lieu),*

Signature du mandant Signature du mandataire