

MANDAT DE GESTION n° _____

Entre les soussignés :

Coordonnées / Civilités :	
Date de naissance :	
Domicile :	
N° de téléphone :	

Ci-après désigné « **LE MANDANT** »,

Et

Raison sociale :	NOVAXIA
Siège social :	11 rue du Chevalier Saint-Georges, 75008
Siège administratif :	13 rue d'Uzes, 75002 PARIS
Type de société :	SARL au Capital de 2.739.000€
Rc – Siret – Ape :	RCS PARIS B491 385 613
Carte professionnelle :	CARTE PROF. PARIS G n° 5821
Caisse de garantie :	COVEA RISK

Ci-après désigné, « **LE MANDATAIRE** »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Mandant, agissant en qualité de propriétaire, qualité qu'il certifie, confère par les présentes à la société NOVAXIA, qui l'accepte, un mandat exclusif d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) :

DESIGNATION DES LOCAUX

Adresse :	10-18 rue Paul Bert -93 BAGNOLET
Description :	
N° de lot	
Loyer HC HT :	
Loyer HC TTC	
Loyer CC TTC	
Parking :	
Meublé	
Occupé	

Le mandat d'administrer englobe le mandat de location et de gestion. Il est irrévocable durant toute la période de validité du présent contrat comme détaillé ci-dessous.

MISSIONS et POUVOIRS DU MANDATAIRE

LOCATION

Le Mandant donne pouvoir au Mandataire de:

- Rechercher des locataires par tous moyens dont toute action de publicité (presse - Internet - affichage - diffusion de fichiers...),
- Louer le bien, le relouer, régulariser et renouveler les baux par écrit, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos sauf à ce que le mandant ait fait connaître au mandataire, par écrit de façon précise et en temps utile, une limitation dans la fixation du loyer ou un plafonnement des ressources du locataire,
- Donner ou accepter tous congés, dresser ou faire dresser tous états des lieux, signer ou résilier tous baux et accords.

Le mandant autorise expressément le mandataire à :

- Encaisser, percevoir, sans limitation, toutes sommes relatives au bien géré (les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, subventions, avances sur travaux...),
- Délivrer quittances des sommes ou valeurs reçues,
- Procéder à la révision des loyers,
- Réduire, si nécessaire, le loyer en cas de non-relocation, après le congé du locataire et avec l'accord du mandant.

GESTION

Le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes de gestion et d'administration, notamment :

- Faire exécuter, sans autorisation préalable, toutes réparations dont le coût est inférieur ou équivalent à la somme de 800€ HT, choisir les prestataires et régler les factures avec les fonds du mandant,
- Faire exécuter, après autorisation préalable, sauf en cas d'urgence, toutes réparations et tous travaux pour un montant supérieur à 800€ HT, tout en en avisant le mandant, choisir les prestataires et régler les factures avec les fonds du mandant,
- Prendre toutes mesures conservatoires,
- Etablir ou faire établir, aux frais du mandant, tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l'information du locataire notamment ceux prévus dans le cadre des dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005, de l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que le document relatif à l'état des risques naturels et technologiques conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement. Le mandataire ne pourra être tenu pour responsable du défaut d'annexion au contrat de bail de ce document, si le bien objet des présentes est loué sans son concours,

- Substituer, faire appel à tous concours et faire, plus généralement, tout ce qu'il jugera utile dans le cadre de la gestion du bien et dans l'intérêt du mandant,
- Effectuer tous paiements, avec les fonds du mandant, consécutifs à la bonne gestion du bien objet du présent mandat,
- En cas de difficultés, et à défaut de paiement par le(s) débiteurs, d'exercer toutes poursuites judiciaires, de faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, de concilier ou requérir jugement, de les faire signifier et exécuter, de se faire remettre tous titres et pièces,
- Percevoir toutes sommes (indemnités, dommages et intérêts...) alloués dans le cadre de toutes procédures (contentieuses ou amiables, règlements de sinistres...),
- Représenter le mandant devant toutes administrations publiques ou privées, associations de locataires, à l'occasion de tous litiges concernant le bien objet du présent mandat, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, notamment les certificats d'urbanisme, le tout, relativement au bien géré,
- Procéder à tous règlements inhérents à la gestion du bien ci-dessus désigné et notamment au paiement des charges de copropriété et impôts,
- Représenter le mandant auprès des fournisseurs, souscrire et résilier des contrats de toutes natures nécessaires à la gérance du bien confié,
- Dans le cas où une assurance « loyers impayés » a été souscrite, mandater l'assurance afin qu'elle exerce toute action découlant du contrat de location à l'égard du locataire en cas de sinistre garanti et dans les limites des Conditions Générales et Particulières du contrat souscrit,
- Remettre au mandant les éléments pour lui permettre de rédiger sa déclaration annuelle de revenus, sa déclaration de TVA.

FOURNITURE DE SERVICES

Le Mandant donne pouvoir au Mandataire de fournir, pour son compte et en son nom, au locataire les services para-hôtelières qu'il s'est engagé à fournir à savoir :

- **le ménage régulier de l'appartement** comprenant le passage de l'aspirateur, le nettoyage des sols, des salles d'eau et de la cuisine dans l'appartement préalablement rangé à cet effet par les locataires.
- **La fourniture et le nettoyage des draps, housses de couette, taies d'oreillers et des serviettes (ci-après « le linge de maison »)**. Le locataire disposera de deux jeux complets de linge de maison. Le linge de maison que le locataire voudra faire nettoyer devra être déposé dans un bac prévu à cet effet lors du passage du personnel de ménage. Le linge de maison sera recueilli et nettoyé par le personnel dans le local dédié aux machines à laver situé à l'accueil. Du linge de maison propre sera déposé en échange ou mis à la disposition du locataire à l'accueil.
- **Un accueil personnalisé** : afin de répondre aux besoins des locataires, une personne sera présente sur place 1h30 par jour 5 jours par semaine, dans le local spécifiquement dédié à cet effet. En-dehors des heures d'ouverture de l'accueil, les locataires pourront téléphoner chez Novaxia où une personne pourra répondre à leurs besoins du lundi au vendredi de 9h30 à 18h. En dehors de ces horaires, la personne pourra contacter un représentant par mail. Les coordonnées des personnes à contacter lui seront fournies lors de son entrée dans les lieux. Une personne sera systématiquement sur place lors de

l'arrivée de chaque nouveau locataire afin de lui présenter les locaux, et les services qui lui sont associés.

DUREE

Le présent mandat est donné pour une durée de trois ans, à compter du jour de la signature du présent contrat ou, dans le cas d'un logement neuf, à compter de la livraison de ce dernier. A défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins trois mois avant chaque terme, le présent contrat se renouvellera par tacite reconduction pour la même durée de trois ans.

Toutefois, la reconduction est limitée à 29 ans.

Si le propriétaire souhaite la résiliation anticipée du mandat, le mandataire aura droit à une indemnité fixée au prorata des honoraires restants à percevoir jusqu'à la date du renouvellement.

Par dérogation expresse à l'article 2003 du code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation du présent mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Au cas où le mandant souhaiterait vendre ou reprendre à des fins personnelles le logement concerné, et ceci conformément à la législation en vigueur, il lui appartiendra d'avertir le mandataire six mois au moins avant l'échéance du bail. Cette décision sera formalisée par lettre recommandée avec accusé de réception. Le mandant versera au mandataire, à titre d'indemnité, les honoraires qui auraient été dus jusqu'à l'échéance normale du présent contrat.

REMUNERATION DU MANDATAIRE

Le mandataire aura droit pour sa mission de gestion courante à une rémunération fixée à 6% HT calculée sur le montant des encaissements, au taux de TVA en vigueur en sus.

Le mandataire aura droit pour sa mission de prestation de services para-hôtelières à une rémunération trimestrielle de 150€ par contrat de location, au taux de TVA en vigueur en sus.

Le mandataire aura droit, en sus des honoraires de gestion courante, à des honoraires de recherche de locataire et de rédaction de bail, dont les tarifs sont à disposition du mandant, qui, à l'exception des baux commerciaux ou professionnels, seront partagés par moitié entre le locataire et le bailleur, conformément à l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Il percevra également des honoraires supplémentaires, dont les tarifs sont à disposition du mandant, pour toute mission réalisée et ne faisant pas partie de la gestion courante (déclarations administratives, demandes de subventions ou de prêts, exécution de gros travaux).

L'ensemble des rémunérations visées dans le présent contrat sont à la charge entière du mandant, TVA en sus, et seront déduites du compte rendu de gérance.

Il est convenu que le mandataire pourra procéder à la compensation de toute somme qui lui est dû par le mandant avec les fonds qu'il détient pour le compte de ce dernier à quelque titre que ce soit.

REEDITION DES COMPTES

Le mandataire rendra compte de sa gestion **tous les trimestres** (et au moins une fois l'an), en un état détaillé de tout de ce qu'il aura reçu et dépensé.

Il procédera au règlement des fonds le 10 du mois suivant la fin du trimestre civil.

Dans l'hypothèse où, le solde serait débiteur, le mandant s'oblige à rembourser au mandataire tous frais et avance pour l'exécution du présent mandat, dès réception des comptes.

COMMUNICATION DES DOCUMENTS

Le mandant s'oblige à joindre au présent mandat tous documents nécessaires à la location du bien désigné, et en particulier : copie de l'attestation d'acte d'acquisition, les plans et une pièce d'identité.

ELECTION DE DOMICILE

Il est convenu entre les signataires que la juridiction compétente en cas de litige sera le Tribunal du domicile du mandataire.

SIGNATURE DES PARTIES

Fait et signé à PARIS le

en 3 exemplaires originaux.

LE MANDANT, Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour pouvoir »	LE MANDATAIRE, Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour acceptation de pouvoir »
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------