



N°

MANDAT D'ADMINISTRATION DE BIENS

Prévu par le décret de la loi du 20 juillet 1972, fixant les conditions d'application de la loi du 2 janvier 1970.

SAS IMMOSQUARE

Représentant légal Jean-François COLLET en sa qualité de président

Transaction sur immeubles et fonds de commerce Gestion immobilière et Syndic de copropriété

30 rue Ampère – 38000 GRENOBLE

www.immosquare.fr

04 56 40 60 10

SAS au Capital de 106 790 € / Rcs Grenoble n° 488 685 488

Garantie financière QBE – Cœur défense Tour A 110 esplanade du général de Gaulle 92 931 Paris la Défense

Carte professionnelle Gestion Immobilière 3801 2016 000 014 538 délivrée par la CCI de Grenoble

Agence de Lyon : 12/14 avenue Paul Santy – 69008 LYON

Agence de Voiron : 89 bvd Franklin Roosevelt – 38500 VOIRON

Agence de Ferney Voltaire : 13B Chemin du Levant – 01210 FERNEY VOLTAIRE

Nous soussignés

Domiciliés

Tél. :

Courriel :

agissant en qualité de propriétaire(s) usufruitiers
vous **confère(nt)** par la présente, mandat d'administrer le bien suivant

Désignation

Appartement :

Maison :

Adresse du bien :

Résidence :
générales de l'immeuble

Lot N° représentant / 10 000èmes des parties communes

Numéro fiscal du bien :

Annexes Garage n°
Surface de m²

Cave n°

Parking n°

montant de loyer mensuel :

en adéquation avec le dispositif du Régime fiscal * :

*merci d'entourer la mention sur la page n°5

Mission

Gérer le bien ci-dessus, rechercher des locataires, louer le bien, le relouer, renouveler les baux, aux prix charges et conditions que le mandataire jugera à propos ou et en correspondance avec le dispositif fiscal sous réserve de sa communication par le bailleur, donner ou accepter tous congés, faire dresser tous les états des lieux, signer tous baux et accords.

Le mandant autorise le mandataire à recevoir, sans limitation, les sommes représentant les loyers, charges, dépôt de garantie, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, subventions, avances sur travaux, plus généralement tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui et à déposer ces divers fonds au profit du propriétaire soit par virement soit par chèque.

Le mandataire est autorisé à effectuer tout paiement constituant la conséquence de la gestion du bien objet du présent mandat.

Prestations supplémentaires :

Tous les travaux seront exécutés par les entreprises du choix des propriétaires.

- Faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandant; en régler les factures
- Intervenir auprès des compagnies d'assurances en cas de sinistre
- Représenter le mandant ou le faire représenter aux assemblées générales des copropriétaires dans la mesure où le mandataire n'assume pas les fonctions de syndic de la copropriété à laquelle appartient le bien gérer, le représenter auprès des associations de locataires
- Donner tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers
- Rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'Anah
- En cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces dans le respect de l'article 828 du Ncpc
- Signer et résilier tout contrat, notamment d'assurance ou d'entretien chaudière etc...

Le mandataire est autorisé à faire exécuter toutes menues réparations avec information du mandant et celles plus importantes mais urgentes et en aviser rapidement le mandant; prendre toutes mesures conservatoires.

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

En cas de libération des locaux objets du présent mandat et de non re-location par le mandant, celui deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

Reddition des comptes Rémunération

Le mandataire effectuera des versements mensuels des loyers par virement. Le mandataire rendra compte de sa gestion une fois par trimestre en un état détaillé de tout ce qu'il a reçu et dépensé. Le mandant s'obligeant à lui rembourser tous frais et avances pour l'exécution du présent mandat avec information préalable. Le mandant recevra un compte rendu de gestion trimestriel. Le montant de la rémunération sera de **% H.T.** du montant des encaissements.

Cette rémunération est à la charge entière du mandant et sera prélevée sur chaque relevé de compte.

Le mandataire percevra des commissions de location, des honoraires de rédaction de bail et d'état des lieux selon le barème en vigueur fixés par la loi Alur et **déductibles des revenus fonciers.**

Gestion des travaux

- Faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas 200.00 € TTC et celles plus importantes mais URGENTES, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires.
- Pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant.
- En régler les factures dans la limite des fonds disponibles.

Suivi de travaux / rénovations

En cas de travaux du bien objet du mandat nécessitant une coordination et des rendez-vous de suivi de chantier. Des honoraires complémentaires en fonction du montant des devis validés par le propriétaire seront imputés – voir tarif en vigueur.

Gestion Pure – Monocopropriété

Lors de la gestion complète d'un immeuble, une rémunération complémentaire de 100 € HT par lot sera facturée de façon annuelle (gestion des contrats immeuble, tableau de répartition des charges).

Etat des lieux

Ils seront facturés selon le barème en vigueur fixé par la loi Alur et le mandataire procédera à la facturation directe ou indirecte si un prestataire de services extérieur est délégué.

En cas de location ou de relocation

Lorsque la location sera conclue, la rémunération du mandataire deviendra exigible. Conformément à l'article 5 de la loi du 6 Juillet 1989, les honoraires de visite, la constitution du dossier locataire, la rédaction du bail et l'établissement de l'état des lieux doivent respecter un plafond au m² fixé par décret ministériel, en fonction de la zone dans lequel se situe le bien. Ces honoraires sont partagés entre le mandant et le locataire.

Options

Les garanties optionnelles ont été spécifiquement établies pour Immosquare :

- Au près de la compagnie Sérénis assurance, filiale du Crédit Mutuel. (Option Plus + Totale)
- Au près de la compagnie SADA

1- Plus : garantie de loyers impayés durée illimitée sans franchise à concurrence de 65. 000 euros, détériorations immobilières à concurrence de 8000 euros, pertes pécuniaires suite à détériorations immobilières à concurrence de 2 mois de loyers au maximum, de frais de procédure et défense recours sans limitation de montant, de protection juridique à concurrence d'un capital maximum de 4.000 euros.

Coût de **2 %** H.T des encaissements

2- Garantie totale : option plus + la vacance de locataire à concurrence de 100% du loyer hors charges pendant une durée de trois mois par lot et par an; une franchise d'un mois à compter de la fin du préavis légal de résiliation du bail ou de la récupération des locaux en cas de départ furtif du locataire

Coût de **4 %** H.T des encaissements. A l'exclusion des locaux loués à des étudiants.

Carence locative : Assure vos revenus avant l'arrivée du 1er locataire soit 100 % du loyer hors charges pendant une durée de 3 mois avec franchise de 2 mois à compter de la date de livraison et après levée des réserves.

Offre réservée aux programmes neufs ayant fait l'objet d'un partenariat entre IMMOSSQUARE et le

promoteur

Coût : selon agrément promoteur et assurance

3- Assurance propriétaire non occupant : Le mandataire souscrira une assurance « propriétaire non-occupant » par l'intermédiaire d'Assurances et conseils auprès de SADA, à des conditions tarifaires préférentielles, à ce jour 80 € TTC pour les appartements (pour les maisons et les commerces voir les conditions tarifaires en agence). Les conditions tarifaires pourront être révisées. Dans le cas où un contrat a déjà été souscrit par le mandataire une attestation devra être fournie afin de sauvegarder au mieux ses intérêts en cas de sinistre.

Durée

Le présent mandat est donné pour une durée de 3 années à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction pour une durée d'année identique, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date anniversaire. En tout état de cause, le présent mandat prendra irrémédiablement fin à l'issue d'un délai de trente ans à compter de la signature des présentes. S'il accepte la résiliation du mandat en cours d'année, le mandataire aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires correspondant au terme du mandat.

Par dérogation expresse 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 ayants droits du mandant fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droits à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale de son choix, en cas de décès ou incapacité du mandataire, ou pour le cas où son fonds de commerce serait confié à une société d'exploitation ou mis en gérance. Cette substitution est autorisée sous réserve que le substitué remplisse les conditions découlant de la loi du 2 janvier 1970 sous réserve de la faculté de résiliation des présentes par le mandant dans les conditions ci-dessus fixées.

Dans tous les cas de substitution, le mandataire sera tenu d'en aviser le mandant dans le délai maximum de six mois de la substitution. Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans les trente jours suivant l'envoi de cette information.

Toute décision et modification aux propos ci-dessus devront être préalablement soumis à l'accord d'un des mandants.

En cas de libération des locaux, objet du présent mandat et de non relocation par le mandant, comme par exemple en cas de reprise des locaux, celui-ci deviendra le gardien juridique du bien. Il lui appartiendra de prendre toute disposition pour assurer la conservation de ce bien et souscrire toute assurance qu'il estimerait nécessaire.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandant autorise le mandataire à saisir sur fichier informatique les informations incluses dans le présent mandat.

Également, le mandant s'engage à transmettre toutes informations nécessaires au mandataire concernant des paramètres quelconques liées à une opération de défiscalisation.

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

Fait en deux originaux dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le mandataire, par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du code civil.

1- Plus GARANTIE DES LOYERS *	2 % H.T Encaissements	OUI	NON
2- Garantie totale GARANTIE DES LOYERS ET VACANCE LOCATIVE *	4 % H.T Encaissements	OUI	NON

3- Assurance Propriétaire Non Occupant *	80 Euros Annuel	OUI	NON
Assurance PNO sousrite par mes soins	Compagnie :	Numéro de Police :	
Régime Fiscal indicatif	Droit Commun	Meublé	Scellier Pinel Zone : B1

Fait à GRENOBLE, le 29/02/2024
LE(S) PROPRIETAIRE(S),

L'AGENCE,
ou son représentant

- Barème tarifaire en vigueur au 01/01/2023

Conformément à l'article L. 152-1 du code de la consommation, vous pouvez recourir gratuitement au service de médiation MEDICYS dont nous relevons par voie électronique: <https://app.medicys-consommation.fr/?proId=e75db927-1579-4145-bc28-1d5fc4b14972> ou par voie postale: Concord - 73, Boulevard de Clichy - 75009 Paris".



immosQuare .fr

🏠 TARIFS LOCATION ET GERANCE A PARTIR DU 1^{er} JANVIER 2024

Gestion	
🏠 Honoraires Gestion Courante	7 % HT

⊠ Garantie de Loyers Impayés	2 % HT
Location Appartement / Maison	
⊠ Visite Constitution Dossier Rédaction bail <i>Forfait Minimum petites surfaces</i> ⊠ Forfait Loi Alur ⊠ Bail Garage, Parking, box	10 € le m ² Zone tendue 8 € le m ² Zone non tendue 350 € TTC 90 € TTC Forfait 90 € TTC
⊠ Etablissement Etat des lieux	3 € le m ²
Gestion Travaux	
⊠ Suivi de travaux ⊠ Pré-Visite avec compte-rendu ⊠ Expertise suite sinistre / vacation horaire	25 € jusqu'à 500 € TTC 50 € de 500 à 1 000 € TTC 7 % TTC si supérieur à 1 000 € TTC 24 € 120 € TTC
Prestations Administratives	
⊠ Avenant au bail – locataires ⊠ Frais renouvellement baux Loi 89 ⊠ Forfait entremise VISALE ⊠ Cyber Sécurité - Extranet ⊠ Honoraires Revenus Fonciers ⊠ Frais de fin de Gestion ⊠ Autre Frais Gestion ⊠ Archivage dossier Annuel ⊠ Démarche pour permis de Louer	216 € TTC 96 € TTC 60 € TTC 1.20 € TTC / mois 95 € TTC 175 € TTC 24 € TTC 3 € TTC 70 € TTC
Contentieux	
⊠ Frais transmission dossier contentieux	120 € TTC



immosQuare .fr

Liste des pièces à fournir

Si le mandant est une personne morale :

- Statuts de la société
- Copie de la pièce d'identité du gérant recto-verso
- Extrait Kbis de moins de trois mois

Si le mandant est une personne physique :

- Copie de la pièce d'identité
- Relevé d'identité bancaire

Information concernant le lot :

- Titre de propriété
- Numéro fiscal du bien (sur le site Impôts Gouv – Gérer mes biens)
- Attestation assurance propriétaire non occupant (si non souscrite par nos soins)
- Plan du logement
- Attestation de surface habitable
- Diagnostics
- Règlement de copropriété (à demander au syndic de l'immeuble)
- Coordonnées de l'assurance DO si logement neuf
- Si le lot fait partie d'une copropriété : coordonnées du syndic et relevé de charges

Informations concernant l'occupation du lot :

SI LE BIEN EST LOUE

- Bail en cours
- Etat des lieux d'entrée
- Acte de caution (si garant)
- Attestation d'assurance locataires
- Situation comptable du locataire

SI LE BIEN EST VACANT

- Bail du dernier locataire en place
- Documents comptables du bail précédent (dernier loyer quittancé, relevé compte dernier locataire)