Cabinet Olivier DEPUIS 1954
GESTION LOCATIVE
www.cabinet-olivier.com

ANNEXE AU MANDAT DE GÉRANCE L'ASSURANCE DES LOYERS IMPAYES

LOCAUX D'HABITATION - MIXTES - PROFESSIONNELS	MANDAT DE GERANCE PRINCIPAL	ANNEXE
Garantie du paiement des loyers, charges et taxes impayés, des détériorations immobilières	N° **2018/000** Date : 03/01/2018	N° **2018/000** Date :

ENTRE LES SOUSSIGNES :

CABINET OLIVIER SARL au capital de 300.000,00 €, représentée par Monsieur Arnaud OLIVIER**,** gérant associé unique, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SAINT NAZAIRE, identifiée au SIREN sous le numéro 531 632 081, titulaire de la carte professionnelle n°432 G délivrée par la préfecture de LOIRE ATLANTIQUE, portant la mention : **« gestion immobilière »,** garanti pour un montant de 660.000,00 € par **GALIAN** 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS adhérent FNAIM sous le n°502 992, domicilié ès qualité **71 rue Jean Jaurès à SAINT NAZAIRE en LOIRE ATLANTIQUE,**
plus amplement désigné au mandat de gérance principal et ci-après dénommé « LE MANDATAIRE »
et
Madame Monsieur (état civil complet du propriétaire bailleur, nom, prénoms date et lieu de naissance, profession, situation matrimoniale complète, nationalité, adresse
Si SCI extrait K-bis récent avec le nom du gérant, préciser s'il s'agit d'une SCI familiale ou non)
plus amplement désigné au mandat de gérance principal et ci-après dénommé « LE MANDANT »

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :
Le MANDATAIRE s'engage à indemniser le MANDANT des pertes pécuniaires et des détériorations immobilières subies du fait du Locataire des locaux ci-dessous désignés et dont la gestion lui a été confiée.

DESIGNATION DES LOCAUX :

A compléter à l'aide de votre titre de propriété ou attestation notariée récente de propriétaire
Exemple :
Dans un ensemble immobilier en copropriété, cadastré section XXX situé à SAINT-NAZAIRE, ville et commune de LOIRE ATLANTIQUE, XXX
Dans le bâtiment principal, au XXX étage
Lot numéro SIX (6): un appartement de type 4, porte gauche (côté Nord) comprenant : une entrée avec placard, WC, une chambre sur loggia fermée, un séjour, une cuisine avec grand placard de rangement, deux chambres avec placards, une salle de bains avec loggia fermée.
Chauffage individuel au gaz.
Et les mille quatre vingt douze/dix millièmes (1092/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les vingt cinq/millièmes (25/1000èmes) du sol de la cour commune.
Dans le même bâtiment, au sous-sol, côté cour

Lot numéro DIX HUIT (18) : une cave portant le n°16
Et les cinquante huit/dix millièmes (58/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les vingt cinq/millièmes (25/1000èmes) du sol de la cour commune.
Dans le même bâtiment, dans les combles côté rue

Lot numéro VINGT SIX (26) : un grenier portant le n°16
Et les quatre vingt dix/dix millièmes (90/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux/millièmes (2/1000èmes) du sol de la cour commune.
Et le droit à la cour commune cadastrée section TX, numéro 72, pour quinze ares quatre vingt quatre centiares (15a 84ca).

PARAPHES

GARANTIES DES LOYERS, CHARGES ET TAXES IMPAYES

Le MANDATAIRE remboursera au MANDANT les pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement:

- des loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation dus par le Locataire et ayant servi de base à l'émission de la cotisation,
- des indemnités d'occupation des lieux,
- des honoraires d'avocats et d'huissiers et des frais de procédure d'expulsion (dommages matériels pour ouverture des locaux, frais pour l'utilisation de la Force Publique, etc.),
- des frais de recouvrement,
- des frais consécutifs à l'expulsion (frais de déménagement, de garde meubles, etc.),

du préavis non effectué et non payé (sauf compensation avec le dépôt de garantie). S'il y a relocation pendant la période de préavis, l'indemnité ne sera due que pour la période où les locaux sont restés vacants.

Plafond de la garantie :

Le MANDATAIRE s'engage à rembourser au MANDANT les pertes pécuniaires définies ci-dessus pendant une période ILLIMITEE à concurrence de **80.000 € par sinistre et par Locataire**.

Le premier règlement des indemnités s'effectuera rétroactivement après le 4e mois suivant l'échéance du 1er terme impayé, puis tous les 3 mois, déduction faite des acomptes versés par le Locataire, ou pour son compte, et ce, jusqu'à ce que le plafond de la garantie soit atteint.

Cette garantie est sans franchise.

Exclusions :

- les locations saisonnières,
- les sous-locations,
- les pertes pécuniaires concernant les locaux à usage commercial, artisanal, industriel ou agricole,
- le non-paiement des sommes dues lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue,
- le non-paiement des sommes dues par le Locataire ou l'occupant du fait d'un bien insalubre ou déclaré en état de péril,
- les dommages et intérêts ou amendes fixés par le tribunal,
- les locaux pour lesquels le Locataire est le conjoint, le concubin notoire, un ascendant, un descendant ou un collatéral du MANDANT,
- le non-paiement des sommes dues par le Locataire ou l'occupant du fait d'un dommage résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, de catastrophes naturelles ou de tout dommage portant atteinte à la jouissance des locaux par le Locataire,
- le non-paiement du dépôt de garantie prévu au bail,
- le non-paiement des sommes dues par le Locataire ou l'occupant dont le loyer mensuel charges et taxes comprises excède 3.000 €, sauf convention particulière.

GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

Le MANDATAIRE s'engage à indemniser le MANDANT :

- des dégradations et destructions causées exclusivement aux biens immobiliers objets du bail, -tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil- en cours de bail, imputables au Locataire et constatées à son départ,
- des frais d'état des lieux de sortie établi par huissier, à concurrence de la somme due par le Locataire (à hauteur de 50 %),
- de la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux, à concurrence d'une somme maximale égale à 2 mois de loyers, charges et taxes. Les détériorations immobilières consécutives à une tentative de vol ou à un vol lorsque les dommages ne sont pas garantis par le contrat multirisques du Locataire ou du Propriétaire.

Pour la bonne application de cette garantie, il est précisé que seuls les dommages imputables au Locataire dans le cadre de l'Article 1730 du Code Civil seront pris en charge. Les travaux seront remboursés après évaluation tenant compte de la vétusté des éléments dégradés ou détériorés.

Sous peine de refus de garantie, le MANDANT ne pourra pas commencer les travaux de remise en état sans avoir obtenu, au préalable, un accord écrit du MANDATAIRE.

Les dommages d'esthétique ou d'entretien de l'immeuble ne sont pas garantis. Seules les destructions ou détériorations en résultant pourront être couvertes.

En tout état de cause, ne sont couvertes que les détériorations immobilières nées de la faute du Locataire qui peuvent normalement lui être réclamées dans le cadre de ses obligations légales.

Plafond de la garantie :

Le montant est limité à **8.000 € HT par sinistre et par bien loué**.

Le MANDATAIRE remboursera les indemnités au MANDANT après le 3ème mois du départ du Locataire.

Compensation avec le dépôt de garantie :

A l'occasion de chaque sinistre, et quel qu'en soit le montant, la garantie prendra effet après déduction du dépôt de garantie prévu dans le bail et après imputation des sommes dues par le Locataire et mises à la charge du bailleur.

A défaut total ou partiel de dépôt de garantie constitué, une franchise correspondant à 1 mois de loyer sera retenue. Lorsque l'absence de dépôt de garantie résulte des dispositions de l'Article 22 de la Loi du 6 juillet 1989, la franchise ne sera pas appliquée.

Exclusions :

- les dommages aux meubles meublants (cuisines intégrées, meubles de salles de bains) et de façon générale aux éléments d'équipement qui peuvent être démontés sans les détériorer et sans détériorer les supports,
- les dommages subis par le matériel électroménager,
- les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le Propriétaire,
- les dommages normalement couverts par un contrat « multirisque » (dégât des eaux, vol, bris de glaces, vandalisme) garantissant le Locataire pour le bail selon les dispositions de l'Article 7-g de la Loi n°89/462 du 6 juillet 1989,
- les dommages non imputables au Locataire,
- les dommages causés aux aménagements extérieurs et notamment aux arbres, plantations, espaces verts, clôtures, portails, piscines, etc.
- les dommages immobiliers relevant de l'entretien,
- les dommages liés à la vétusté.

EFFET

Les garanties prendront effet à compter du 1er jour du mois qui suit la date de la signature de la présente annexe.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour toutes les locations nouvelles effectuées sans le concours du MANDATAIRE, les garanties ne pourront être acquises que si le

PARAPHES

MANDANT obtient un agrément exprès du MANDATAIRE sur l'acceptation du dossier du Locataire.

CONTENTIEUX

Le choix des défenseurs est assuré exclusivement par le MANDATAIRE.
Les indemnités fixées par jugement et mises à la charge du Locataire ou de la caution, conformément à l'Article 700 du Code de procédure civile, resteront acquises à celui qui aura supporté les charges de procédure.

SUBROGATION

Le MANDANT donne tous pouvoirs au MANDATAIRE pour qu'il accomplisse soit directement ou indirectement, toutes les formalités et poursuites qui seraient nécessaires (commandement de payer, saisie, expulsion, toutes procédures,
etc.) en cas de défaillance du Locataire en raison des garanties faisant l'objet de la présente annexe.
Le MANDANT subroge le MANDATAIRE dans tous ses droits à recouvrement.

HONORAIRES

En rémunération de cette prestation, le MANDATAIRE percevra des honoraires fixés comme suit :

..... 2,08% H.T. sur le quittancement
+ .....20,00% T.V.A. (Taux actuel)
= ..... **2,50**% T.T.C.

Le taux pourra être révisé suivant la variation du taux de cotisation appliqué au MANDATAIRE pour la couverture des risques afférant aux garanties accordées au MANDANT.

RESILIATION

Le MANDATAIRE ou le MANDANT auront la possibilité de mettre fin à tout moment à l'exécution de la présente annexe par lettre recommandée avec avis de réception. La résiliation prendra effet le dernier jour du mois de l'envoi de la lettre recommandée. De convention expresse entre les soussignés, il est stipulé que cette résiliation particulière n'entraînera pas la résiliation du mandat de gérance principal.
La présente annexe sera résiliée de plein droit en cas de résiliation du mandat de gérance principal, dont elle constitue l'accessoire.
En cas de résiliation de la présente annexe, de quelque manière qu'elle survienne, les garanties souscrites seront purement et simplement suspendues à compter de la date d'effet de la résiliation.

Fait et signé au cabinet du MANDATAIRE en DEUX ORIGINAUX.
A SAINT NAZAIRE le 3 Janvier 2018

LE MANDANT	LE MANDATAIRE
« Bon pour mandat »	« Mandat accepté »

….mots nuls,….lignes nulles

PARAPHES