

# ANNEXE AU MANDAT DE GÉRANCE L'ASSURANCE DES LOYERS IMPAYÉS

LOCAUX D'HABITATION - MIXTES - PROFESSIONNELS	MANDAT DE GERANCE PRINCIPAL	ANNEXE
Garantie du paiement des loyers, charges et taxes impayés, des détériorations immobilières	N° <b>2020/000</b> Date : 01/01/2020	N° <b>2020/000</b> Date : 01/01/2020

## 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° CPI 4402 2016 000 007 767 CCI NANTES-ST NAZAIRE, portant la mention : « **gestion immobilière** », garanti pour un montant de 820.000,00 € par **GALIAN** 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS adhérent FNAIM, domicilié ès qualité **71 rue Jean Jaurès CS 9003 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 :

### Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

**A compléter à l'aide de votre titre de propriété ou attestation notariée récente de propriétaire**

Exemple :

### Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier en copropriété situé à **SAINT-NAZAIRE** en LOIRE-ATLANTIQUE (44600) xxx

Dénoté « **RESIDENCE xx** » comprenant trois bâtiments dit « BATIMENT A », BATIMENT B » et « BATIMENT C », 85 emplacements de parkings privatifs à l'extérieur et des emplacements de parkings communs, voiries, espaces verts et un local containers.

Formant l'îlot 5d, dit « LE HAMEAU DES MILLAUX » de la Zone d'Aménagement Concertée de VILLENEUVE créée par délibération du conseil municipal de la Ville de SAINT-NAZAIRE en date du 5 novembre 1993 dont les pièces ont été déposées au rang des minutes de Maître JANNIN, notaire à SAINT-NAZAIRE, suivant actes reçus par lui le 30 mai 1996 et 9 mars 1998.

Il est ici précisé que le cahier des charges de cession ou location des terrains établi pour le « HAMEAU DES MILLAUX » dont l'original est demeuré annexé à la délibération du conseil municipal de la Ville de SAINT-NAZAIRE en date du 28 mai 1999, et dont une copie certifiée conforme de cette délibération est demeurée annexée à l'acte de vente par la société VILLENEUVE 180 à la société 4M reçue par Maître JANNIN, notaire sus-nommé, le 15 septembre 2000, a fait l'objet savoir :

- d'une modification en date du 1<sup>er</sup> juillet 1999 approuvée en mairie de SAINT-NAZAIRE le 9 septembre 1999

- et d'une extension à l'îlot 5c et 5d approuvée par la mairie de SAINT-NAZAIRE suivant courrier en date du 8 septembre 2000, dont l'original est demeuré annexé à l'acte du 15 septembre 2000, ci-dessus visé.

Le cahier des charges dont s'agit a été modifié en conséquence, et annexé audit acte du 15 septembre 2000.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
xx	601		0 ha x a x ca

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 4603 en date du 26 avril 2001 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de SAINT-NAZAIRE, le 26 avril 2001, volume 2001P, numéro 3534 constatant la réunion des parcelles initialement cadastrée section BE numéros 579 et 594 en une seule et unique parcelle cadastrée section BE numéro601.

### **Désignation des BIENS :**

#### **Dans le bâtiment B,**

**Au deuxième étage :**

#### **Lot numéro quarante-quatre (44) :**

La propriété exclusive et particulière d'un appartement de type 3 comprenant une entrée avec placard aménagé, cuisine aménagée et équipée de plaques de cuisson électriques à induction et hotte aspirante à recyclage filtres à charbons actifs, séjour sur balcon de 10,25m<sup>2</sup>, deux chambres avec placards aménagés, salle d'eau aménagée, wc, dégagement.

Avec les cent vingt-huit/dix millièmes (128/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante-treize/dix millièmes (473/10.000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

A l'extérieur :

#### **Lot numéro cent vingt-neuf (129) :**

La propriété exclusive et particulière d'un parking portant le **numéro 44** au plan de masse.

Avec les trois/dix millièmes (3/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Chaudière mixte au gaz de ville assurant la production d'eau chaude et le chauffage entretenue par la société

Ou production d'eau chaude par ballon d'eau chaude électrique

Construction achevée le

Raccordement au tout à l'égout ou assainissement autonome

Présence antenne Hertzienne pour réception TNT

Compteur électrique individuel + emplacement

Compteur gaz individuel en applique + emplacement

Compteur d'eau individuel + emplacement ou divisionnaire ?

#### **Etat descriptif de division - Règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le 27 mai 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1ER, le 12 juin 2014 volume 2014P numéro 4589.

#### **Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

-**63,00 m<sup>2</sup>** pour le lot numéro QUARANTE QUATRE (44)

suivant le certificat de mesurage Carrez établi par la société OUEST EXPERTISE en date du 10 Mars 2011.

#### **Diagnostic de performance énergétique en date du 26/03/2012**

Consommations énergétiques : **237 KWhep/m<sup>2</sup>.an classe E**

Emission de gaz à effet de serre GES, : **7 Kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an Classe B**

Numéro d'enregistrement ADEME : **1744V2004396Y**

Valable jusqu'au 11/09/2027

### **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 4<sup>e</sup> mois suivant l'échéance du 1<sup>er</sup> 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 3<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 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.

**VERSALIS 2® - ANNEXE AU MANDAT DE GERANCE – LOCAUX D'HABITATION, MIXTES, PROFESSIONNELS**

Avril 2010 – GLI / DI

3 - 4

PARAPHES

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 15 JANVIER 2020**

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

....mots nuls,....lignes nulles

