



# GROUPE LRDI

50 rue Copernic 75116 PARIS  
01 44 05 16 46 / victorhugo@groupelrldi.com

## MANDAT DE GESTION N°





*Il a été convenu ce qui suit :*

**LOCAUX LOUES :**

Meublé :  Vide :

Si le logement est meublé : annexer l'inventaire des meubles.

Maison individuelle :  Appartement :

Situation : immeuble sis à :

Bâtiment : Etage : . Porte : .....

Lot N° : Représentant / 100.000 des tantièmes généraux de l'immeuble.

**Surface habitable :** .....m<sup>2</sup>

Le mandant communiquera au mandataire la surface habitable telle que définie à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le mandant reconnaît avoir été informé des risques encourus si la surface indiquée par lui ne correspondait pas à la surface définie à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à faire procéder au mesurage du logement, pour son compte et à ses frais exclusifs

**Equipements à usage commun :**

Chauffage collectif  : Fioul  – Gaz  – Charbon  – Electricité

Chauffage individuel  : Electrique  – Gaz

Autre énergie : .....

Eau chaude collective  Gardiennage  Interphone  Ascenseur  Antenne TV

Espace(s) vert(s)  Stationnements  Aire(s) de jeu  Autre :

**Locaux annexes :**

Parking lot N° : ..... Pour Tantièmes généraux (N° )

Parking lot N° : ..... Pour Tantièmes généraux (N° )

Cave lot N° : ..... Pour ..... Tantièmes généraux (N° )

Autre : .....

**Le bien est :** Libre  Loué

Le bien sera disponible à compter de ce jour

Date prévisionnelle de remise des clés : .....

## 1/ Situation juridique

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le(s) bien(s) donné(s) en location (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources...).

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens et que les biens, objets du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.) intervenant au cours du présent mandat.

En outre, le mandant déclare qu'à sa connaissance, les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

*Si le bien, objet du mandat est à usage d'habitation principale ou mixte et est situé dans une zone d'encadrement des loyers, le mandant est informé que le mandataire est tenu de communiquer à l'observatoire local des loyers les informations relatives au logement et au contrat de location (article 5 II de la Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée)*

## 2/ Régime fiscal

Si le bien est détenu par une personne morale

Le régime fiscal est :

Impôt sur les Sociétés (IS)  Revenu

Foncier

Le mandant déclare avoir opté pour un régime fiscal particulier : OUI  NON

Si oui, lequel : .....

En cas de régime fiscal particulier, le mandant s'oblige à fournir au mandataire la copie de son engagement fiscal de location.

## 3/ Pouvoir du mandataire

Agissant en qualité de PROPRIETAIRE

Donne pouvoir au mandataire de gérer et administrer un immeuble sis à l'adresse indiquée en page 3 dans les conditions énoncées ci-dessous.

Le mandataire à pouvoir exclusif :

- D'effectuer toutes locations pour la durée et aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera en respectant strictement les conditions fixées par la Loi, tout ou partie de l'immeuble, passer et renouveler tous baux, faire dresser tous états des lieux, donner et accepter tous congés, résilier avec ou sans indemnité lesdits baux aux conditions fixées au barème annexé, et déléguer ces actions ;
- De se substituer et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de faire procéder à la recherche de locataire ;
- De recevoir toutes les sommes qui sont dues au mandant concernant les loyers, charges, prestations, cautionnements, avances sur travaux et plus généralement tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui ;
- De confier au mandant le dépôt de garantie pendant la durée du bail ;
- À défaut de paiement des loyers ou charges comme en cas d'autres contestations, exercer les poursuites qui seront nécessaires ;
- De représenter le mandant devant les administrations compétentes ;
- De souscrire, signer et résilier tout contrat d'assurance relevant de la gestion courante du bien ou de sa protection, sur demande expresse du propriétaire, mettre en œuvre toutes les garanties ouvertes par le contrat et, à cet effet, procéder à toute déclaration de sinistre, en assumer la gestion, et percevoir toutes les indemnités versées par les compagnies d'assurance ;
- De signer les baux.

#### 4/ Reddition des comptes

Le mandataire, conformément à l'article 66, alinéa 1, du décret du 20 juillet 1972, rendra compte de sa gestion au mandant, aux échéances suivantes : *(dates)* et au moins une fois par an. Il remettra au mandant un état détaillé des sommes perçues et payées.

#### 5/ Rémunération du mandataire pour ses actes de gestion

Le mandataire percevra une rémunération de **5.5 % HT**, soit **6.60 % TTC** (TVA en vigueur 20 %) du montant des sommes encaissées pour le compte du mandant. Pour information, le premier loyer mensuel **hors charges** a été fixé au montant de : ..... €.

Le barème des garanties complet de rémunération des actes de gestion est annexé au présent contrat. La prestation choisie est le (choisir) :

- Service BASIC au taux de **6.60 % TTC** hors GLI + 2.57% de GLI.
- Service PREMIUM au taux de 12.17 % TTC garanties incluses (GLI et annexes)
- Service PLATINIUM aux taux de 19.32% TTC garanties et option incluses selon barème

PRESTATIONS INCLUSES	Service BASIC	Service PREMIUM	Service PLATINIUM	Coût hors forfait
<b>En % HT de l'encaissement</b>	<b>7.64 %</b>	<b>10.14 %</b>	<b>16.1 %</b>	
Mise en place du mandat de gestion	•	•	•	
Emission des avis de quittance, encaissement des loyers, charges et allocations	•	•	•	
Délivrance des quittances et reçus	•	•	•	
Lettre de rappel et 1 <sup>ère</sup> relance par lettre recommandée et recouvrement amiable	•	•	•	
Révision des loyers	•	•	•	
Acceptation et contrôle de validité du congé (du locataire)	•	•	•	
Décompte lors du départ du locataire	•	•	•	
Gestion des provisions pour charges	•	•	•	
Tenue de la comptabilité propriétaire	•	•	•	
Acompte mensuel des fonds perçus	•	•	•	
Reddition trimestrielle des comptes (art. 66 du décret du 20/07/72)	•	•	•	
Déclaration de départ du locataire auprès de la perception	•	•	•	
Assurance risques locatifs : demande annuelle de l'attestation	•	•	•	
Demande de devis pour travaux	•	•	•	
Réparations urgentes ou inférieures à 200 € TTC (aux frais du bailleur sauf platinum selon garantie)	•	•	•	

PRESTATIONS OPTIONNELLES	Service BASIC	Service PREMIUM	Service PLATINIUM	Coût hors forfait
Etablissement et envoi des éléments pour la déclaration des revenus fonciers	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	120 € TTC par an et par lot
Recouvrement des créances, remise du dossier à huissier pour commandement de payer, procédure d'expulsion (frais d'huissier et d'avocat à la charge du propriétaire)	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	150 € TTC par dossier
Gestion des sinistres : déclaration, représentation du propriétaire en expertise, établissement des devis et suivi des travaux, encaissement des indemnités et reversement après contrôle	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Gestion technique d'entretien courant (inférieur à 1 500 € TTC pour BASIC) : devis si nécessaire, demande d'accord au propriétaire, ordre d'intervention, suivi et contrôle	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	25 € TTC par dossier pour le BASIC
Gestion technique de tous travaux : proposition de travaux, démarches administratives, dossier de crédit, ordre d'intervention, suivi et contrôle des travaux	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	100 € TTC + 2% TTC du montant des travaux TTC pour BASIC
Montage d'un dossier ANAH, rendez-vous auprès des services administratifs et obtention des fonds	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	250 € TTC pour BASIC
Conseil et expertise pour prestations exceptionnelles (taux horaire)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	95 € TTC
Visite Conseil (pré état des lieux de sortie). <b>Visite technique annuel portant sur 30 points de contrôle par un spécialiste du bâtiment.</b>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	

- Prestation comprise dans le montant des honoraires    ○ Prestation optionnelle payable à l'acte

## 6/ Rémunération du mandataire pour ses actes de location

Le mandataire percevra une rémunération conforme à l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et conformément aux dispositions du décret n° 2014-890 du 1<sup>er</sup> août 2014.

### A/ Honoraires à la charge du locataire :

**Plafonnement réglementaire des honoraires de location à la charge du locataire selon la zone géographique dans laquelle est situé le bien loué :**

- Zone « très tendue »     Zone « tendue »     Zone « non tendue »

Année de référence : 2018

Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	12 € TTC*
Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de réalisation de l'état des lieux	3 € TTC*

### B/ Honoraires à la charge du bailleur :

Honoraires d'entremise et de négociation <b>UNIQUEMENT POUR BASIC</b>	3% TTC du loyer annuel CC*
Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail (par m2)	<b>12 € TTC*</b>

Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de réalisation de l'état des lieux (par m2)

**3 € TTC\***

*\*Ces honoraires seront révisés chaque année dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 3 du décret n°2014-890 du 1<sup>er</sup> août 2014. Taux de TVA actuellement en vigueur 20%.*

Article 5-1 de la Loi : « I -La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I. « Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions fixées par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions fixées par décret. Ces honoraires sont dus à la réalisation de la prestation.

## 7/ Assurance GARANTIE LOYERS IMPAYES

Le mandant décide de souscrire une assurance privée de loyers impayés et/ou détériorations immobilières selon les conditions, disponibilités et tarifs en vigueur à la date de signature du présent mandat soit pour un montant de 2.57 % TTC du montant du quittancement, en ce, compris les frais d'administration du contrat. Ce montant est susceptible d'être révisé périodiquement en fonction du barème de la garantie.

La résiliation du présent mandat de gestion entraînera immédiatement la cessation des garanties du propriétaire.

Oui  Non

En cas de non-souscription, le bailleur confirme avoir compris qu'il n'était pas assuré au titre des impayées de charges et loyer pour les locations objet de ce mandat.

## 8/ Substitution du mandataire

En cas de cession de clientèle du mandataire, le mandant reconnaît au mandataire une faculté de substitution au profit du cessionnaire, le présent mandat se poursuivant aux conditions cumulatives suivantes :

- Le mandataire cessionnaire devra remplir toutes les conditions requises par la loi du 2 janvier 1970.
- Le mandataire cessionnaire avisera le mandant dans les 3 mois de la cession, par lettre recommandée avec accusé de réception, le mandant ayant toute faculté de résilier le présent mandat dans le mois suivant la réception de ce courrier. A défaut de transmission de cette lettre, le mandat est résiliable à tout moment moyennant un préavis d'un mois.

## 9/ Situation du bien au regard des diagnostics

DIAGNOSTICS	Option			
	1*	2*	3*	4*
Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)				
Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)				
L'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT)				

## Le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP)

### L'Etat des Installations Electriques et de Gaz \*\*

**\*\* selon décret à paraître**

\* *Option 1* : a été établi. Le mandant le transmet au mandataire.

\* *Option 2* : n'a pas été établi. Le mandant se charge de le faire établir **sous 8 jours**.

\* *Option 3* : n'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant).

\* *Option 4* : le bien n'est pas soumis à l'obligation.

## 10/ Durée

Le présent mandat est conclu pour une durée d'un an, à compter de sa signature, soit le : \_\_\_\_/\_\_\_\_/ **2020**. Il est renouvelable ensuite pour une période identique par tacite reconduction et pour une durée maximale de trente ans au terme de laquelle il prendra automatiquement fin. L'éventuelle dénonciation du présent mandat par l'une ou l'autre des parties doit s'effectuer moyennant un préavis de trois mois avant sa date d'échéance annuelle.

Rappel de l'Article L136-1, modifié par la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 - art. 35 :

*Le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de résiliation.*

*Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. A défaut de remboursement dans les conditions prévues ci-dessus, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal.*

### **DROIT DE RETRACTATION**

**Article L 221-1 du Code la Consommation** : le contrat hors établissement se définit comme « tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur :

**a)** Dans un lieu qui n'est pas celui où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle, en la présence physique simultanée des parties, y compris à la suite d'une sollicitation ou d'une offre faite par les consommateurs ;

**b)** Ou dans le lieu où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle ou au moyen d'une technique de communication à distance, immédiatement après que le consommateur a été sollicité personnellement et individuellement dans un lieu différent de celui où le professionnel exerce en permanence ou de manière habituelle son activité et où les parties étaient, physiquement et simultanément, présentes ; »

**Article L 221-8** : « dans le cas d'un contrat conclu hors établissement, le professionnel fourni au consommateur, sur papier ou, sous réserve de l'accord du consommateur, sur un autre support durable, les informations prévues à l'article L 221-5. Ces informations sont rédigées de manière lisible et compréhensibles ».

**Article L 221-10** : « le professionnel ne peut recevoir aucun paiement ou aucune contrepartie, sous quelque forme que ce soit, de la part du consommateur avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la conclusion du contrat hors établissement ».

**Article L 221-18** : le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours pour exercer son droit de rétractation d'un contrat conclu hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux articles L 221-23 à L 221-25.

Le délai mentionné au premier alinéa du présent article court à compter du jour de la conclusion du contrat, pour les contrats de prestations de services.

**Article L 221-25** : « Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services commence avant la fin du délai de rétractation mentionné à l'article L 221-18, le professionnel recueille sa demande expresse sur papier ou sur support durable (voir Autorisation de commercialisation en annexe).

Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenue dans le contrat.

Aucune somme n'est due par le consommateur ayant exercé son droit de rétractation si sa demande expresse n'a pas été recueillie en application du premier alinéa du présent article ou si le professionnel n'a pas respecté l'obligation d'information au 4<sup>e</sup> de l'article L 221-5 ».

**Article L 221-28** : « le droit de rétractation ne peut être exercé pour les contrats de fourniture de services pleinement exécutés avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation ».

En cas de désaccord sur la réalisation de travaux rendus obligatoires par la réglementation, la partie la plus diligente a la faculté de résilier le mandat moyennant un préavis d'un mois.

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.

### **10bis/ Indemnités dues en cas de rupture de contrat hors échéance conventionnelle**

En cas de rupture par le mandant du présent contrat en dehors des périodes mentionnées à l'article « 10 – Durée », ce dernier devra s'acquitter d'une indemnité égale au montant des honoraires restant à percevoir au prorata temporis de la date d'échéance conventionnelle.

## 11/ Documents nécessaires à la mise en œuvre du mandat de gestion

Afin de réaliser la gestion du logement dans les meilleures conditions, le mandant remet les documents suivants. Ces éléments sont nécessaires afin d'attester l'origine de propriété, en cas de procédure contentieuse à mener contre un locataire, afin d'établir des actes conformes, et d'exécuter pleinement la gestion courante du logement confié.

- Copie carte d'identité du ou des propriétaires,
- Relevé d'identité bancaire, RIP ou RICE,
- Coordonnées du syndic et arrêtés de charges de copropriété du dernier exercice,
- Extraits du règlement de copropriété précisant les tantièmes de charges des lots gérés,
- Dernier procès-verbal d'Assemblée Générale pour les biens en copropriété,
- Plan du logement s'il existe (attestation de superficie habitable telle que définie à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation),
- Diagnostics déjà réalisés afin d'en vérifier leur validité,
- Titre de propriété ou attestation notariée précisant l'état civil du ou des propriétaires et désignation des biens,
- Contrat multirisque assurance garantissant le bien le cas échéant,
- Copie des contrats d'entretien souscrits et des notices d'utilisation des appareils laissés à disposition (contrat chaudière, carte de reproduction des clés...),
- Coordonnées de l'assurance dommage ouvrage en cas de logement neuf ou restant garanti dans le délai couvert par ladite assurance,
- Si le logement est loué : fournir le dossier du locataire, le contrat en cours et l'éventuelle attestation d'assurance en garantie de loyers impayés,
- Attestation d'assurance Propriétaire Non Occupant si le bien est en copropriété.

Faute de communication de l'ensemble des éléments nécessaires ci-dessus, le mandataire a la faculté de résilier le présent mandat moyennant un préavis d'un mois.

Les conditions particulières font partie intégrante des conditions générales du mandat de gestion annexées, de sorte que l'ensemble forme un tout indissociable et indivisible.

Le client confirme avoir reçu préalablement à la signature du contrat ou du mandat la notice pré contractuelle visée à l'article L 111-1 et suivant du code de la consommation.

## 12/ Inscription sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique - Litige-Médiateur

Le Mandant est informé qu'il peut s'opposer à l'utilisation de ses coordonnées téléphoniques à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique par courrier adressé à OPPOSETEL, 92-98 boulevard Victor Hugo, 92110 CLICHY ou sur le site [www.bloctel.gouv.fr](http://www.bloctel.gouv.fr).

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. Conformément aux articles du code de la consommation L611-1 et suivants et R612-1 et suivants, il est prévu que pour tout litige de nature contractuelle portant sur l'exécution du contrat de vente et/ou la prestation de services n'ayant pu être résolu dans le cadre d'une réclamation préalablement introduite auprès de notre service client, le Consommateur pourra recourir gratuitement à la médiation. Il contactera l'Association Nationale des Médiateurs (ANM) soit par courrier en écrivant au 62 rue Tiquetonne 75002 PARIS soit par e-mail en remplissant le formulaire de saisine en ligne à l'adresse suivante [www.anm-conso.com](http://www.anm-conso.com).

Fait à PARIS 75116, le \_\_\_\_/\_\_\_\_/2020

En 2 exemplaires (dont un remis dès à présent au mandant qui le reconnaît)

Lignes rayées comme nulles :

Mots rayés comme nuls :

**Signature du mandant**

*Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé - Bon pour mandat »*

**Signature du mandataire**

*Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé - Mandat accepté »*

En application du Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale, la présente grille de vétusté est annexée au mandat de gestion.

Celle-ci a fait l'objet d'un accord collectif signé le 28 mai 2008 <sup>(1)</sup> conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

## GRILLE DE VÉTUSTÉ

### ABATTEMENTS POUR VÉTUSTÉ APPLICABLES EN CAS D'UTILISATION ANORMALE OU DE DÉGRADATION

Equipements		Durée de vie	Franchise (période sans abattement)	% Abattement par année
<b>Mur</b>	Peinture, papier peint	7	1	14 %
	Faïence Murale	16	4	8 %
<b>Sol</b>	Moquette, aiguilleté	7	1	14 %
	Revêtement et dalles plastiques	10	1	10 %
	Parquet, carrelage, plinthe	15	9	14 %
<b>Menuiserie Fermeture</b>	Menuiserie extérieure : PVC	15	10	17 %
	Menuiserie extérieure : bois, métal	20	10	9 %
	Porte intérieure	20	9	8 %
	Porte de placard	15	9	14 %
	Serrure, quincaillerie / petit matériel électrique	11	4	13 %
	Volet, persienne, jalousie : PVC	7	4	25 %
	Volet, persienne, jalousie : bois, métal	15	4	8 %
	Volet roulant	10	4	14 %
<b>Plomberie Sanitaire</b>	Volet roulant : mécanisme	8	4	20 %
	Appareil sanitaire : grès / faïence	20	14	14 %
	Appareil sanitaire : inox / tôle	16	9	13 %
	Appareil sanitaire : résine	10	5	17 %
	Mobilier stratifié (meubles sous évier)	10	1	10 %
<b>Electricité</b>	Robinetterie et accessoires	15	4	8 %
	Tableau électrique, disjoncteur	15	5	9 %
	Appareillage électrique : prise, interphone, etc.	10	4	14 %
	Convecteur	11	5	14 %
	Bouche de VMC	5	1	20 %

(1) Accord signé entre les sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F d'une part et d'autre part les associations de locataires siégeant au Conseil National de Concertation Locative (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF).

## AUTORISATION DE COMMERCIALISATION

Le mandant reproduit de façon manuscrite la formule suivante :

***Je soussigné ....., déclare vouloir bénéficier des dispositions prévues aux articles L 221-25 et L 221-28 du Code de la Consommation qui me sont rappelées dans le présent document, et par conséquent, j'autorise mon mandataire, l'agence GROUPE LRDi VICTOR HUGO , à commercialiser dès à présent le bien, objet du mandat n° ... en date du... et renonce expressément au droit de rétractation que me confère***

***l'article L 221-18 dans le cas où la mission aurait été pleinement exécutée.***

***Fait à..., le.... »***

A large rectangular area with horizontal dashed lines, intended for handwritten text. A diagonal line is drawn across the area from the bottom-left to the top-right.

**Article L 221-25 du Code de la Consommation :**

***« Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services commence avant la fin du délai de rétractation mentionné à l'article L. 221-18, le professionnel recueille sa demande expresse sur papier ou sur support durable.***

***Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat. »***

**Article L 221-28 du Code de la Consommation :**

**Le droit de rétractation ne peut être exercé pour les contrats de fourniture de services pleinement exécutés avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation.**



## GROUPE LRDI

50 rue Copernic 75116 PARIS  
01 44 05 16 46 / victorhugo@groupelrldi.com

# GARANTIES DES LOYERS IMPAYES ET ACCESSOIRES



**En application du Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale, la présente grille de vétusté est annexée au mandat de gestion.**

Celle-ci a fait l'objet d'un accord collectif signé le 28 mai 2008 <sup>(1)</sup> conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

## GRILLE DE VÉTUSTÉ

### ABATTEMENTS POUR VÉTUSTÉ APPLICABLES EN CAS D'UTILISATION ANORMALE OU DE DÉGRADATION

Equipements		Durée de vie	Franchise (période sans abattement)	% Abattement par année
<b>Mur</b>	Peinture, papier peint	7	1	14 %
	Faïence Murale	16	4	8 %
<b>Sol</b>	Moquette, aiguilleté	7	1	14 %
	Revêtement et dalles plastiques	10	1	10 %
	Parquet, carrelage, plinthe	15	9	14 %
<b>Menuiserie Fermeture</b>	Menuiserie extérieure : PVC	15	10	17 %
	Menuiserie extérieure : bois, métal	20	10	9 %
	Porte intérieure	20	9	8 %
	Porte de placard	15	9	14 %
	Serrure, quincaillerie / petit matériel électrique	11	4	13 %
	Volet, persienne, jalousie : PVC	7	4	25 %
	Volet, persienne, jalousie : bois, métal	15	4	8 %
	Volet roulant	10	4	14 %
	Volet roulant : mécanisme	8	4	20 %
<b>Plomberie Sanitaire</b>	Appareil sanitaire : grès / faïence	20	14	14 %
	Appareil sanitaire : inox / tôle	16	9	13 %
	Appareil sanitaire : résine	10	5	17 %
	Mobilier stratifié (meubles sous évier)	10	1	10 %
	Robinetterie et accessoires	15	4	8 %
<b>Electricité</b>	Tableau électrique, disjoncteur	15	5	9 %
	Appareillage électrique : prise, interphone, etc.	10	4	14 %
	Convecteur	11	5	14 %
	Bouche de VMC	5	1	20 %

(1) Accord signé entre les sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F d'une part et d'autre part les associations de locataires siégeant au Conseil National de Concertation Locative (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF).

# GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS ET DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES, PROTECTION JURIDIQUE

- Le Mandataire se porte du croire au profit du Mandant du respect par le ou les locataire(s) qu'il aura recherché et choisi (garantie non applicable au locataire en place ou installé par le bailleur ou une autre agence hors délégation), de l'obligation du paiement du loyer, des charges et taxes et de l'obligation de restituer les lieux loués en bon état dans les conditions déterminées ci-après. Pour les locataires en place au jour du mandat de gestion ou installé par le bailleur ou un autre représentant, une franchise de 9 mois d'impayé est applicable.
- Les lots commerciaux et professionnels sont exclus de la présente garantie.
- Toutes les garanties prennent fin avec la résiliation ou l'annulation du mandat de gérance.

## 1/ INDEMNISATION LOYERS IMPAYÉS (BASIC, PREMIUM, PLATINIUM)

- En cas de non-paiement des sommes dues par le locataire, le Mandataire s'engage à payer au Mandant du premier jour de l'impayé jusqu'au jour de la libération des lieux par le locataire ou de la remise des clefs par celui-ci :
  - les loyers impayés,
  - les charges et taxes y afférentes,
  - les indemnités d'occupation fixées par le tribunal, le tout limité à 80 000 euros.

Hors le mandat Platinum, le premier règlement intervient en début du 4ème mois d'impayé par un versement égal à 3 mois de loyer et charges ou à la dette locative au terme du 3ème mois d'impayé. Pour le mandat PLATINIUM, le versement intervient mensuellement dès le premier mois.

## 2/ INDEMNISATION DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES (PREMIUM, PLATINIUM)

- Le Mandataire s'engage à payer au Mandant, les frais de remise en état des parties privatives libérées par le locataire en impayé et couvert par la garantie loyers impayés ci-dessus, consécutifs à la dégradation des lieux par ce dernier, à l'exclusion des réparations locatives, des embellissements et travaux d'aménagement réalisés par le locataire ou à ses frais par une entreprise, et sous déduction d'un coefficient de vétusté déterminée ci avant.

### VOIR TARI FAIT PRECEDENT

La vétusté est contractuellement calculée sur la base de la grille ci-dessus détaillée et appliquée à partir de la date de livraison ou de dernière réfection intégrale du lot ou de l'équipement concerné dûment justifiée (factures de travaux, etc.). Les travaux de réfection, garantis sont déterminés par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie du locataire.

La garantie est limitée à 7000 euros. Le seuil d'intervention est de 500 euros (300 euros en PLATINIUM)

La garantie prend fin en cas de fin du mandat de gestion.

## 3/ INDEMNISATION FRAIS DE PROCÉDURE (BASIC, PREMIUM, PLATINIUM)

- Le Mandataire prendra en charge les frais d'huissier, d'avocat, d'expulsion à l'exclusion des frais de déménagement des meubles en garde-meubles et des frais de location du garde-meubles (plafond de garantie intégré à celui de la protection juridique)

#### 4/ EXCLUSIONS DE LA GARANTIE

- Sont exclues de la garantie :
  - les indemnités d'occupation dues par le locataire se maintenant dans les lieux, après échéance du congé donné à l'initiative du Mandant,
  - les dégradations ou pertes du mobilier notamment placards et cuisine aménagée imputables au locataire et garnissant le logement.

#### 5/ SUSPENSION ET CESSATION DE LA GARANTIE

- La garantie sera suspendue de plein droit et sans formalité pendant la durée de la suspension du recouvrement des loyers par mesure légale, réglementaire ou judiciaire, qu'il s'agisse de dispense totale ou partielle, générale ou individuelle, définitive ou temporaire, notamment arrêté de péril, interdiction d'habiter.
- La garantie cessera de produire effet de plein droit et sans formalité en cas de force majeure et/ou en cas de perte ou de destruction totale ou partielle de l'immeuble loué pour quelque cause que ce soit,
- La garantie cessera de produire effet de plein droit et sans formalité à la date du décès du locataire ou d'abandon du domicile entraînant la résiliation de plein droit du contrat de location.
- En outre, il est expressément convenu entre les parties, à titre de disposition déterminante de l'engagement du Mandataire, que ce dernier pourra si bon lui semble, suspendre l'exécution des garanties liées au-dit contrat (y compris options et garanties accessoires) par simple lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Mandant, en cas de survenance d'une crise économique et sociale grave entraînant une insolvabilité importante des locataires et se traduisant par une augmentation de plus de 20% du nombre des chômeurs par rapport au nombre des chômeurs corrigé des variations saisonnières publié par l'INSEE au 1er janvier de l'année précédant celle de la signature du présent contrat,
- En cas de suspension de la garantie au titre du présent article supérieure à 6 mois, chaque partie aura la faculté de mettre fin au présent contrat, à tout moment, si bon lui semble, sans indemnité de part ni d'autre en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie,
- Dans tous les cas, la résiliation du mandat entraînera *de facto* la résiliation de la garantie loyers impayés, de toutes les garanties ou options souscrites par le mandant et l'arrêt des indemnisations.

#### 6/ DEPOT DE GARANTIE

- Le montant de l'indemnisation dû par le Mandataire au titre de la garantie s'entend après déduction du montant du dépôt de garantie versé au bailleur ou au Mandataire par le locataire,
- Le Mandataire restera séquestre du dépôt de garantie. A défaut le montant du dépôt de garantie sera déduit du premier versement du mandataire au titre de n'importe quelle garantie de ce contrat (loyer impayé, détériorations, protection juridique etc...) y compris options.

#### 7/ SUBROGATION

- De convention expresse entre les parties, le Mandant s'engage à subroger le Mandataire dans tous ses droits, actions, privilèges et sûretés une fois la dette devenue définitive,
- Le Mandant s'engage à signer toutes quittances subrogatives afin que le Mandataire puisse exercer en son nom personnel tout recours contre le locataire. A défaut, le Mandant devra rembourser l'intégralité des sommes versées par le Mandataire au titre du sinistre indemnisé dans le cadre de la garantie des loyers impayés.

## 8/ PROTECTION JURIDIQUE (PREMIUM, PLATINIUM)

- Le Mandataire supportera le coût de toutes les actions ou recours que le Mandant pourrait subir de la part du locataire et/ou de son garant, que le litige se règle amiablement ou devant toute juridiction en France, en vertu du contrat de location en cours strictement, à l'exception des recours en décadence ou consécutives refus du bailleur de réaliser des travaux conseillés par le mandataire.
- Les actions garanties ne devront pas être atteintes par la prescription,
- Le choix de l'avocat éventuellement mandaté, revient au Mandataire.  
Le plafond de garantie est de 5000 euros sur la durée du mandat de gérance avec pour seuil d'intervention de 500 euros (300 euros en PLATINIUM).  
Il est possible, dans le cadre des mandats PREMIUM et PLATINIUM de bénéficier d'une protection juridique étendue et illimitée sans seuil d'intervention dans le cadre d'une option au cout supplémentaire de 1.8% des encaissements. La garantie détérioration est également dans ce cadre étendu à 15 000 euros TTC sans seuil d'intervention.

## 9/ GARANTIES PREMIUM ET PLATINIUM

- Outre les garanties ci-dessus, le mandat PREMIUM est assorti des garanties suivantes :
- **Vacance locative (PREMIUM, PLATINIUM)**  
Le mandataire versera au mandant, en cas d'absence de locataire à l'issue du délai de préavis légal et en cas de départ effectif du locataire en place, le montant du dernier loyer hors charges (ou du nouveau loyer si celui-ci est inférieur) après application d'une franchise de 45 jours et pour une durée maximum de 6 mois à compter du départ effectif de l'ancien locataire.  
  
Cette garantie est suspendue durant la réalisation de travaux nécessaires à la relocation ou en cas de souhait du mandant de différer la recherche de locataire.  
  
Cette garantie ne s'applique pas lorsque la recherche du locataire est réalisée par le bailleur ou une autre agence concurrente.
- **Différentiel de loyer (PREMIUM sur option au taux de 1.50 % ht, PLATINIUM)**  
Le mandataire prend en charge la différence de loyer (hors charge) si à l'arrivée du nouveau locataire choisi par le mandataire exclusivement, le loyer doit être réduit. Le plafond de garantie est de 40 euro par mois durant 12 mois. La garantie ne joue pas en cas de baisse consécutive à une compensation de réalisation de travaux ou autres avantages conférés au bailleur ou en cas de demande expresse du bailleur, ou suite à une obligation réglementaire ou légale (type plafonnement des loyers). La garantie prend fin en cas de résiliation du mandat de gérance. Le mandataire se réserve le droit, à la souscription de refuser de fournir cette garantie et n'en percevra pas la cotisation.
- **Garantie petits travaux (PLATINIUM)**  
Le mandataire prend en charge, à raison de deux interventions par an au maximum, le cout des réparations (avec un maximum de 200 euros TTC par an) rendues nécessaires en cas, exclusivement, de réfection des joints sanitaires ou de robinet, remplacement du mécanisme de vidage des WC, groupe de sécurité du chauffe-eau, remplacement d'interrupteurs.  
Le mandataire est subrogé en cas de travaux imputables au locataire. Les appareils cités ci-dessus de plus de 5 ans ne sont pas garantis.
- **Garantie rafraichissement (PLATINIUM)**  
A compter de la 6eme année de location, au départ du locataire, le mandataire s'engage à réaliser des travaux de peintures, remplacement d'interrupteurs cassés, joints sanitaire, poignées de porte) dit de rafraichissement pour permettre une relocation efficace selon les plafonds de prise en charge des travaux suivants :
  - T1 et T2 : 2000 euros TTC
  - T3 : 2500 euros TTC
  - T4 : 3000 euros TTC

- T5 : 3500 euros TTC

La garantie cesse avec la fin du mandat. Le mandataire dispose du choix de l'entreprise. En cas de travaux imputables au locataire, le montant retenu au dernier locataire se déduit du plafond.

La garantie ne joue pas si la relocation est réalisée par une autre agence (hors délégation) ou par le bailleur. La garantie de vacance locative ne joue pas durant la mise en œuvre de la garantie et le délai des travaux (inclus la période de réclamation et d'obtention des devis nécessaires). Cette garantie ne s'applique qu'aux immeubles neufs vendus en VEFA.

- **Carence locative (PLATINIUM)**

A compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la livraison ou la fin de travaux de convenance réalisé par le bailleur (cuisine, placard.), et sous réserve du retour du mandat de gérance et de location signé avant la livraison de l'appartement, le mandataire garantit au mandant le montant du loyer hors charge de mise en location en l'absence de locataire.

La garantie joue dans le cadre d'un mandat exclusif de location avec le mandataire.

Le délai d'indemnisation est de 4 mois maximum avec une franchise d'un mois démarrant au 1<sup>er</sup> jour suivant la livraison ou la fin des travaux visés ci-dessus.

- **Garantie revente et rafraichissement (PLATINIUM immeuble neuf uniquement)**

A compter de la douzième année de possession échue, dans le cadre d'une vente libre (bien non occupé) réalisée par le mandataire du bien et d'un mandat exclusif conféré au mandataire, ce dernier garantit le différentiel de prix entre le prix d'achat hors frais et hors travaux supplémentaire et le prix de revente par ses soins.

La garantie est limitée à 20% de baisse et en tout état de cause à 40 000 euros TTC.

La garantie prend fin immédiatement en cas de résiliation du mandat de gérance. Le versement du différentiel ci-dessus est conditionné par la perception effective des honoraires liés à cette vente par le mandataire.

- **Contrôle technique annuelle sur 30 points de vérification (PREMIUM PLATINIUM)**

Le mandataire s'engage annuellement à procéder à un contrôle de 30 points minimum de contrôle dans le logement et adresse le rapport technique au bailleur et au locataire avec les conseils de travaux nécessaires le cas échéant. Le cout est à la charge du mandataire.

## Options comprises uniquement en mandat Platinum

Il est précisé pour chaque option si elles peuvent souscrites avec les mandats Basic ou Premium.

1/ **Protection juridique étendue** à 15 000 euros sans seuil d'intervention

2/ **Dégradations immobilières étendues** à 15 000 euros dans seuil d'intervention.

*Souscription possible de ces deux options ensemble en Premium au taux de 2.00% ht (TVA en sus de 20%).*

3/ **Rachat des franchises de carence et vacance locative.**

Le mandataire garantira dans les conditions décrites dans les garanties de base concernées sans franchise.

*Souscription possible en Premium au prix de 500 euro ttc en vacances locative et 400 euros ttc en carence. Locative.*

## Options NON comprises quel que soit le type de mandat

1/ **Garantie trésorerie**

*Option ne pouvant être souscrite seule.* Elle complète obligatoirement les garanties de rachat de franchises ci-dessus.

Le mandataire s'engage à verser une somme égale au montant garanti (loyer hors charges ou charges comprises suivant les garanties) sans application de franchise ni de délai.

Le montant garanti sera versé chaque fin de mois (entre Le 20 et Le 30) sans délai de carence comme en matière de loyer impayé. Le bailleur est garanti de percevoir chaque mois Le montant de son loyer même en cas de simple retard de paiement du locataire.

Le mandataire est automatiquement subrogé dans les droits du bailleur pour la récupération des sommes avancées. En cas de refus de subrogation de la part du bailleur (signature d'une quittance), le bailleur est tenu de rembourser les sommes versées.

La garantie ne s'applique pas en cas de contrainte ou obligation réglementaire ou légale, décision de justice empêchant le paiement du loyer et charges totalement ou partiellement.

*Le taux est de 1,50% HT (TVA en sus de 20%) en complément du mandat Platinum.*

*Le taux est de 2.5% (TVA en sus de 20%) en complément du mandat Premium.*

*Souscription impossible en mandat Basic.*