

(Article 1984 et suivants du Code Civil, Loi 70-9 du 2 janvier 1970 et décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, Loi 2014-366 du 24 mars 2014.)

**Conditions Particulières indissociables des Conditions Générales signées et remises au Mandant.****MANDANT**

SCI ..... Représenté par :

*(A remplir uniquement si l'Acquéreur est une SCI)*

Né(e) le ..... à .....

Nationalité(e) ..... - Profession : .....

Demeurant : .....

Téléphone contact : ..... Email : .....

Né(e) le ..... à .....

Nationalité(e) ..... - Profession : .....

Demeurant : .....

Téléphone contact : ..... Email .....

**MANDATAIRE**
**AKELLIANCE S.A.S**  
**S.A.S au capital de 37 000 €**  
 RCS Vienne : 498 775 485

 15, route de Lyon – BP.001  
 38080 Saint Alban de Roche.

 Représenté par son Président :  
 Monsieur François WOUTERS

 Carte Professionnelle de Gestion Immobilière :  
 N° CPI 3802 2018 000 033 273.  
 Délivré par la CCI.  
 Caisse de Garantie CEGC – 16, rue Hoche –  
 Tour Kupka – 92919 LA DEFENSE Cedex.
**LE MANDANT ET LE MANDATAIRE ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**Par les présentes, le Mandant charge le Mandataire d'administrer le(s) bien(s) désigné(s) ci-après dont **il est le propriétaire** et le Mandataire accepte cette mission.**1) DESIGNATION, SITUATION ET CARACTERISTIQUES DES BIENS A ADMINISTRER.**

Les informations concernant le(s) bien(s), objet(s) du présent mandat, ont été communiquées par Le Mandant au Mandataire qui les a reprises et reportées tel quel. Elles sont de la responsabilité du Mandant. En cas d'erreur ou d'omission, entraînant des conséquences juridiques, fiscales, financières ou autres, la responsabilité du Mandataire ne saurait en aucune manière être mise en cause. Il appartient donc au Mandant de contrôler lesdites informations avant signature du dit mandat.

**☒ Adresse précise.**

«RESIDENCE»

**☒ Désignation et surfaces (en m²).**

Bien.	Bât.	N° Lot.	Type.	Niveau.	Habitable	< 1.80m	Terrasse	Balcon	Jardin	Pondérée

**☒ Description du bien.**

«Desc\_Générale» «Desc\_Générale\_suite»

**☒ Stationnement(s), cave(s) et cellier(s).**

Nb. Total	Nb.	N°	Niveau.	Surface
Parking aérien.				
Parking aérien couvert.				
Garage aérien.				
Parking sous-sol.				
Box sous-sol.				
Cave :				
Cellier :				

**☒ Millièmes de Copropriété (Réf. Acte notarié).****2) REGIME FISCAL.**

Si cette case n'est pas renseignée, le(s) bien(s) sera (ont) loué(s) en régime commun.

**☒ Le(s) stationnement (s) doit-il faire l'objet d'un bail séparé ?**

Si cette case n'est pas renseignée, un seul bail sera conclu.

**3) DUREE.** Ce Mandat est donné pour une période de 5 années, reconductible par tacite reconduction.



**I - Mission du Mandataire.**

Le Mandant donne les pouvoirs suivants au Mandataire :

**1-** Gérer les biens désignés, rechercher des locataires, louer et relouer le(s) bien(s), renouveler les baux aux prix, charges, durée et conditions que le Mandataire jugera à propos, résilier les baux, réviser le loyer, donner et accepter tous congés, faire dresser tous états des lieux.

**2-** Recevoir, toutes sommes représentant les loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, sommes pour remise ou décharge de contributions, et plus généralement toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui ; déposer ces divers fonds sur les comptes de l'agence et les utiliser selon l'usage qui lui semblera le plus nécessaire ou utile, sous réserve du compte-rendu de gestion qui devra être délivré au Mandant aux échéances précisées, dans les Conditions Particulières. A chaque mutation, faire exécuter les travaux de remise en état que le Mandataire juge nécessaire : électricité, plomberie, nettoyage intensif ou remplacement de revêtements de sol, lessivage ou réfection des peintures, nettoyage complet du logement.

**3-** Procéder à toutes les réparations de moindre coût  $\leq 1\ 200$  €. Pour les opérations plus onéreuses : réparations, reconstructions, chgt de distribution, etc..., aviser le Mandant et obtenir son accord pour passer les devis et marchés avec tous les architectes, entrepreneurs et artisans, et en payer les mémoires. En cas d'urgence, procéder aux opérations et en aviser tout de suite le Mandant.

**4-** Si le Mandataire le décide, faire assurer contre l'incendie et autres risques les biens gérés, signer à cet effet toutes polices et tout avenants d'assurance, en payer les primes, notamment pour la garantie PNO (Propriétaire Non Occupant).

**5-** Prendre les dispositions pour assurer la bonne marche des services de fonctionnement : eau, gaz, électricité. Chauffage, etc.

**6-** Représenter le Mandant devant toutes les administrations publiques ou privées, sous réserve de l'application de l'art. 828 du Nouveau Code de Procédure Civile, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, auprès des services compétents, solliciter la délivrance de toutes pièces ou contrats.

**7-** A défaut de paiement par les débiteurs, exercer poursuites judiciaires, et actions résolutoires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et commissions administratives, se concilier, transiger ou requérir jugements, les faire exécuter, former toutes oppositions.

**8-** Produire les éléments de déclaration annuelle des revenus fonciers.

**9-** Faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation, notamment l'insertion dans tout fichier internet, aux frais du Mandataire.

**10-** Faire exécuter, au frais du Mandant, les diagnostics imposés par la loi : plomb, amiante, énergétique, loi carrez, termites, électricité, etc. En cas de libération des locaux, et de non-relocation par le Mandant, comme par ex. en cas de reprise des locaux ou vente, celui-ci deviendra gardien juridique desdits locaux dès qu'il sera informé de leur libération et au plus tard à l'expiration du délai de préavis du locataire. Il appartiendra donc au Mandant de prendre toutes dispositions pour assurer la conservation de son bien et souscrire toute assurance qu'il estimera nécessaire.

**11-** Il est conféré au Mandataire une obligation de moyens et non de résultats.

**II - Durée - Prise d'effet.**

Le présent Mandat est conclu dès sa signature sous la condition suspensive de la livraison du logement, en cas de logement neuf.

Il est consenti et accepté pour une période définie à l'article 3 des Conditions Particulières, reconductible par période identique, par tacite reconduction, pour une durée limitée à 30 ans. Le Mandant peut résilier le contrat, par lettre RAR, reçue chez le Mandataire 3 mois avant la date anniversaire de la signature. S'il accepte la résiliation en cours de période, le Mandataire aura droit à une indemnité fixée au prorata des honoraires restant à percevoir jusqu'à la date de reconduction de la période définie aux Conditions Particulières. Le Mandataire pourra résilier le Mandat avec un préavis de 3 mois. En cas de décès du Mandant et par dérogation express à l'article 2003 du Code Civil, le Mandat se poursuivra avec les héritiers, même mineurs ou incapables.

**III - La Garantie des Loyers.**

Dans le cadre de sa mission, Akelliance S.A.S doit rechercher et choisir des locataires qui offrent les garanties entières et complètes d'exécution des clauses et conditions des baux qu'ils souscrivent. Akelliance S.A.S s'engage donc à garantir au Mandant l'exécution des principales obligations souscrites par les locataires.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

**ARTICLE 1 :** Akelliance S.A.S se porte garant, au profit du Mandant, du respect par le(s) locataire(s), du paiement du loyer ainsi que de l'obligation de restituer les lieux loués en bon état, et ceci dans les conditions ci-après déterminées.

**ARTICLE 2 : OBLIGATIONS ET GARANTIES**

**2.1. - Loyer Impayé.** En cas de non-paiement du loyer imputable au locataire, Akelliance paiera au Mandant, les loyers impayés, jusqu'à l'évacuation des lieux, et ce dès le 1<sup>er</sup> mois, pour une période illimitée sans limite de plafond.

**DATE DE PAIEMENT.** Fin de chaque mois 3 mois après le 1<sup>er</sup> impayé.

**2-2. - Frais de procédures.**

Akelliance prendra à sa charge les frais d'expulsion, d'huissier et d'avocat liés à un impayé de loyer indemnisé par Akelliance, sans limite de coût et de durée.

**2.3. - Dégradations Immobilières.**

Akelliance S.A.S s'engage à payer au Mandant, les frais de remise en état des parties privatives évacuées par le(s) locataire(s) défaillant(s), consécutifs à la dégradation des lieux par ce(s) dernier(s), à l'exclusion des embellissements et travaux d'aménagement effectués par ce(s) locataire(s), jusqu'à un plafond de 12 000 € par lot principal et sous déduction d'un coefficient de vétusté basé sur une durée d'utilisation moyenne prorata temporis ainsi déterminée :

- Peinture, papiers peints : 5 ans - Electricité : 7 ans
- Moquette : 5 ans - Menuiserie, parquet : 7 ans - Carrelage : 7 ans
- Plomberie, Robinetterie, Sanitaire, Maçonnerie, Autre : 5 ans

Les travaux seront déterminés par l'état de sortie des lieux du locataire concerné.

**2.4** Le montant du paiement visé aux alinéas des articles 2 ci-dessus s'entend après déduction du montant du dépôt de garantie, loyers d'avances, cautionnements versés par les locataires défaillants quelle que soit l'évolution réglementaire ou légale du maximum légal du dépôt de Garantie.

**2.5** Si une décision législative ou réglementaire restreint ou supprime le dépôt de garantie, ou si pour faciliter la location du bien aucun dépôt de garantie n'est exigé du locataire, le Mandataire bénéficiera d'une franchise égale à 1 fois le montant du loyer mensuel principal.

**2.6** De convention expresse entre les parties, le Mandant s'engage à subroger Akelliance S.A.S dans tous ses droits, actions, privilèges et sûretés contre le(s) locataire(s) défaillant(s). Akelliance S.A.S pourra en son nom personnel, exercer tous recours contre le(s) locataire(s) et, notamment, poursuivre la résiliation du bail, effectuer toutes saisies immobilières ou sur salaires, requérir toutes ordonnances d'expulsion ou prise à partie du commissaire de police, procéder à toutes expulsions. Si, du fait du Mandant, Akelliance S.A.S ne pouvait être en mesure de bénéficier d'une telle subrogation, il serait déchargé de ses obligations envers le Mandant du fait qu'il n'aurait pu s'exercer ladite subrogation. Les sommes allouées au titre de l'article 700 du NPC, restent acquises au Mandataire

**ARTICLE 3 : GARANTIE D'OCCUPATION.**

Dans le cadre du Mandat et pendant toute sa durée, le Mandataire a l'exclusivité de louer le bien précité. Le Mandant ne peut recourir à tout autre moyen et souhaite obtenir de ce bien un minimum de revenus fonciers. Akelliance, en sa qualité acceptée de garantir au Mandant la meilleure occupation possible du bien.

**3.1 OBJET.**

En raison de sa qualité de conseil et du pouvoir exclusif qui lui est confié, Akelliance S.A.S versera au Mandant des revenus fonciers de remplacement en cas d'inoccupation du bien dans les conditions et limites ci-après déterminées.

**3.2 Vacance Locative (Entre 2 locations).**

En cas d'absence de locataire entre 2 locataires, Akelliance S.A.S s'engage à verser jusqu'à 3 mois de loyer de référence consécutifs. La période de 3 mois vaut pour chaque départ de locataire, sans limitation de nombre pendant la durée du Mandat de Gestion. Le loyer de référence est égal au dernier loyer principal du locataire sortant. La période de garantie se termine au démarrage du bail du locataire entrant, et au plus tard après le versement de 3 loyers de référence.

**3.4 PRISE D'EFFET.** La garantie d'occupation prend effet :

**3.4.1-** 2 mois après le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la date de fin du préavis légal.

**3.5 CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE**

La garantie prend effet et ne peut être maintenue qu'à condition, d'une part que le présent contrat soit en vigueur et, d'autre part que le bien soit en état de servir à l'usage locatif et répondre aux critères d'un logement décent.

Les parties conviennent notamment que :

- L'électricité, la plomberie et la robinetterie doivent toujours répondre aux normes légalement ou réglementairement obligatoires
- Peintures, moquettes, papiers peints soient renouvelés tous les 5 ans si besoin.

**DATE DE PAIEMENT.** Le paiement intervient à la fin de chaque mois.

**3.6 DUREE DES GARANTIES DE LOYERS.**

Les garanties sont conclues et prennent effet dans les mêmes conditions que le présent Mandat de Gestion.

L'une ou l'autre des parties pourra résilier les Garanties chaque année, par lettre recommandée avec AR, 3 mois avant la date anniversaire.

Les Garanties cessent à la date d'envoi, de la lettre RAR

La résiliation des Garanties est indépendante de celle du Mandat de Gestion. La Garantie d'Occupation ne peut pas être souscrite sans Garantie Loyers Impayés.

À tout moment, le Mandataire pourra substituer à La Garantie des Loyers des garanties équivalentes souscrites auprès d'une compagnie d'assurances.

Le Mandataire informera le Mandant, qui l'autorise d'ores et déjà à ce transfert.

En cas de dénonciation du Mandat de Gestion par Le Mandant ou le Mandataire, la garantie des Loyers cessera de produire effet de plein droit et sans formalité à la date d'envoi de la lettre RAR quel que soit le montant des revenus de substitution déjà versé.

**LES EXCLUSIONS.****Exclusions communes aux garanties des loyers.**

- Les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril en vertu des articles L 511-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation.
- L'impayé de loyer ou vacance locative, conséquence de dommages 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.
- En cas de force majeure et/ou en cas de perte ou de destruction totale ou partielle du bien désigné ou de l'immeuble dont il dépend.
- L'impayé ou l'absence de locataire dû à l'état du logement ou de l'immeuble dans lequel il se trouve et qui le rend impropre à la location.
- L'impayé de loyer du locataire non validé et accepté par Le Mandataire.

**Exclusions spécifiques à la garantie Impayés de loyers :**

- Les indemnités d'occupation dues par le locataire se maintenant dans les lieux, après échéance du congé donné par le Mandataire ou sur décision de justice.
- Le non-paiement des loyers lorsque ce non-paiement est la conséquence d'une grève généralisée sur la commune, le département ou tout le territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue.
- Le non-paiement des loyers légitimé par la suspension du recouvrement des loyers par mesures légales, réglementaires ou judiciaires, suspension totale ou partielle, générale ou individuelle, définitive ou temporaire.
- Les locaux pour lesquels le locataire serait le conjoint, le concubin, un ascendant, un descendant ou un collatéral, un pacsé du Mandant.
- Le non-paiement des loyers suite au départ prématuré ou au décès du locataire.
- L'impayé de loyers lié à un accord implicite ou explicite du propriétaire, ou à l'intervention du Mandant auprès du locataire.
- Le non-paiement des loyers postérieur au dédit du locataire.
- Le(s) lot(s) en Impayé de Loyers à la date de signature des garanties et dont le 1<sup>er</sup> terme impayé est antérieur à la date de signature des garanties.

**Exclusions spécifiques à la garantie détériorations immobilières :**

- 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 habitation" selon les dispositions de l'article 7-g de la loi n° 89/462 du 06 juillet 1989.
- Les dommages causés aux équipements de cuisine pour une location nue et à tous les Meubles et équipements pour une location Meublée
- Les dommages causés aux arbres plantations et espaces verts, l'entretien.

**Exclusions spécifiques à la garantie Vacance locative :**

- La garantie d'occupation ne pourra être invoquée en cas de non-location ou non renouvellement d'un bail du fait du Mandant (décision de ne pas louer par le Mandant, congé délivré sans faute établie du locataire ou toute raison similaire).
- Les mois de juillet et août pour les lots loués à des étudiants.
- Les lots occupés par des squatters ou des occupants sans droit ni titre.
- L'absence de locataire liée à un changement de l'environnement du lot entraînant des nuisances rendant l'utilisation normale du logement impossible.
- Les lots dont le dernier locataire était en impayé de loyer.
- Le(s) lot(s) non loués à la date de signature des garanties ou dont la date d'envoi du dédit locataire est antérieure à la date de signature des garanties.

**IV – Honoraires.****La mission de gestion courante.**

Les honoraires de gestion courante et les honoraires au titre de la garantie des

Loyers figurent au paragraphe 4 des Conditions Particulières indissociables des présentes Conditions Générales. Cette rémunération est à la charge du Mandant et sera prélevée sur chaque relevé de compte.

**La mission de location ou de relocation.**

Le Mandataire aura droit, pour ses opérations de location, aux honoraires afférents à la recherche du locataire, à l'organisation des visites, à la constitution du dossier locataire, à la rédaction du bail d'habitation et à la mise en place du locataire, conformément à la législation en vigueur au moment de la location, et conformément au tarif d'Akelliance figurant dans l'annexe tarifaire annuellement révisable au 01/01, dont le Mandant déclare et reconnaît avoir pris connaissance.

La T.V.A au taux en vigueur s'ajoute aux montants de cette rémunération.

Chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, ces honoraires pourront être réévalués.

Toute renonciation éventuelle par le Mandataire à réévaluation, une ou plusieurs années, consécutives ou non, ne pourra jamais, quelle qu'en ait été la fréquence ou la durée, être considérée comme valant renonciation à réévaluation.

Cette rémunération sera prélevée sur chaque relevé de compte de gestion. **Prestations supplémentaires :** selon tarif figurant dans l'annexe tarifaire annuellement révisable au 01/01, dont le Mandant déclare et reconnaît avoir eu connaissance.

Le Mandataire ayant la charge de rendre le dépôt de garantie au locataire, celui-ci restera au crédit du compte du Mandant ouvert dans les écritures du Mandataire.

La rémunération ci-dessus fixée ne fait pas obstacle à la perception par le Mandataire de produits financiers sur les fonds détenus, la rémunération prévue, tenant expressément compte de cette possibilité.

**V – Dispense.**

En cas de location ou de relocation, le Mandant dispense le Mandataire de l'envoi de la lettre recommandée prévue par l'art. 67 du décret du 20 juillet 1972.

Cette dispense n'est accordée par le Mandant qu'à la condition que le détail des remises ou versements se rapportant à ces locations soit donné au Mandant dans le compte rendu de gestion.

**VI – Clauses particulières.**

Le Mandant s'oblige à faire connaître par écrit au Mandataire s'il existe une limitation à la fixation des loyers, au revenu du locataire ou toutes autres obligations, en fonction du financement du bien géré ou de la fiscalité dont le Mandant voudra se prévaloir pour son investissement.

Si le Mandant souhaite vendre ou reprendre à des fins personnelles le logement concerné, il lui appartient, conformément à la législation en vigueur, d'avertir le Mandataire au moins 6 mois avant l'échéance du bail, par courrier RAR

Le Mandataire peut, à la demande du Mandant, assurer la livraison du bien neuf et de ses annexes pour le compte du Mandant. Dans ce cas-là, il percevra des honoraires figurant au chapitre 4 des Conditions Particulières,

**VII – Substitution du Mandataire.**

En cas de cession de clientèle du Mandataire, le Mandant reconnaît au Mandataire une faculté de substitution au profit de son Cessionnaire, le présent Mandat se poursuivant aux conditions existantes au moment de la cession.

Le Mandataire Cessionnaire devra remplir les conditions requises par la loi et aviser le Mandant dans les 3 mois de la cession, par lettre RAR, le Mandant ayant toute faculté de résilier le Mandat dans le mois suivant la réception de ce courrier.

Fait en 2 originaux. L'un est remis au Mandant qui le reconnaît et l'autre est conservé par le Mandataire par dérogation aux dispositions de l'art. 2004 du CC

Le (Ne pas dater)

Signature(s) précédé(es) de la mention manuscrite : « **bon pour mandat** »

**Mandant.**

**Co-Mandant.**

Two large dashed boxes for signatures, one for the Mandant and one for the Co-Mandant.

**Joindre impérativement un RIB. Pour virement des loyers.**

**LE MANDATAIRE Akelliance S.A.S**

Signature et cachet précédé de « **Mandant accepté** »

A large box for the signature and stamp of the Mandant.

Si vous souhaitez annuler ce mandat. **FORMULAIRE DE RETRACTATION** Code de la consommation, article L. 221-9)

A l'attention d'Akelliance – 15, Route de Lyon – BP.001 - 38080 Saint Alban de Roche.

Je / Nous (\*) vous notifie / notifions (\*) par la présente ma / notre (\*) rétractation du contrat pour la prestation de service ci-dessous :

Mandat de Gestion immobilière (et éventuellement de livraison) (\*) n° \_\_\_\_\_ Signé le : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Nom du (des) consommateur(s) : \_\_\_\_\_

Adresse du (des) consommateurs : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Signature(s) du (des) consommateur(s)

\*Rayer la mention inutile