

## **MANDAT DE GESTION DE LOCATION MEUBLEE n° (20doc03)**

SANS PRESTATIONS DE SERVICES PARAHOTELIERES EN EXCLUSIVITE  
Prévu par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 (article 64) et aux  
Articles 1984 et suivants du Code civil,

Option : Location meublée non professionnelle

Le présent mandat de gérance est composé :

- 1 – d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques du présent mandat;
- 2 – d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

Table des matières :

### **1. – CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 1-1. LE MANDANT
- 1-2. LE MANDATAIRE
- 1-3. DESIGNATION
- 1-4. USAGE
- 1-5. FISCALITE
- 1-6. PRIX ET CONDITIONS DE LOCATION
- 1-7. REMUNERATION

### **2.- CONDITIONS GENERALES**

- 2-1. OCCUPATIONS PERSONNELLES
- 2-2. OBLIGATION DE DELIVRANCE ET D'INFORMATION
- 2-3. REGLES DE LOCATION, AMEUBLEMENT, COURRIER, COPROPRIETE
- 2-4. RECHERCHE D'OCCUPANTS
- 2-4-1 PROMOTION DU BIEN
- 2-4-2 REPRESENTATION DU BIEN
- 2-4-3 NON EXCLUSIVITE RECHERCHE OCCUPANTS
- 2-4-4 DIAGNOSTICS
- 2-4-5 POOL LOCATIF
- 2-4-6 Fixation prix de location
- 2-5. INFORMATION DU MANDANT
- 2-6. REDDITION DE COMPTES, PAIEMENTS
- 2-7. ADMINISTRATION DU BIEN
- 2-8. LIMITE DE RESPONSABILITE
- 2-9. DUREE DU MANDAT
- 2-10. SUBSTITUTION- CESSION
- 2-11. GARANTIE FINANCIERE - RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE - COMPTE BANCAIRE
- 2-12. INFORMATIQUE ET LIBERTES
- 2-13. SERVICE QUALITE

=====

## CONDITIONS PARTICULIERES

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

#### 1-1 . LE MANDANT

M \_\_\_\_\_ ,

pour les Sociétés, indivisions ou associations, représentées par :

Demeurant :

Commune :

Date de naissance **Madame** :

Lieu de naissance **Madame** :

Profession **Madame** :

Adresse email: \_\_\_\_\_ Téléphone : \_\_\_\_\_

ci-après dénommés «LE MANDANT»

#### 1-2. LE MANDATAIRE

*GROUPIMO Gestion, Groupimo Gestion SARL, représentée par son gérant Didier Nicolai. 12/14 avenue Louis Domergue - Immeuble Le Trident Bat A - Montgéralde - 97200 FORT DE FRANCE Contact: 0596 76 50 99 - Fax 0596 76 57 28 - gestionmq@groupimo.com Site internet: <https://groupimogestion.com> RCS FORT DE FRANCE TMC N° 424 618 643 00094 au capital de 470 000 euros Assurance RC: LIBERTY MUTUAL contrat 902272-009, 5 boulevard de la Madeleine, 75001 Garantie financière: AXA Assurances contrat 4553440904, 26 rue Drouot, 75009 Paris cedex 9 pour un montant de 2 800 000 euros Carte professionnelle n° 9721 2018 000 032 251 délivrée le 01/07/2018 par la CCI de Martinique*

ci-après dénommé «LE MANDATAIRE»

**IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT:**

**Le mandant confère par les présentes, au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) tant activement que passivement.**

### **1-3. DÉSIGNATION**

Descriptif du bien meublé :

Superficie :

Adresse du bien :

Nombre de clés :                      Nombre de télécommandes :

En cas de perte, risque de vol, le mandataire est autorisé à changer le canon de la serrure et à mettre à disposition un jeu de clés au propriétaire.

Le mandant s'oblige à faire connaître au mandataire :

Le Nom du syndic de copropriété :

L'adresse du syndic de copropriété :

Le numéro de téléphone et adresse email du syndic de copropriété :

les dispositions récentes de la Loi ALUR obligent les copropriétaires à s'assurer contre les risques de responsabilité civile.

Aussi, avez vous souscrit à une PNO (assurance propriétaire non occupant) ?

- oui**  
 **non**

En cas de réponse négative, et dans le cadre du présent mandat nous souscrivons en votre nom.

### **1-4. USAGE**

Le bien immobilier, objet des présentes, est une unité d'hébergement meublée mise à disposition pour une durée limitée.

### **1-5. FISCALITE**

Fiscalité (si applicable, sinon "non applicable") :

- BIC LMNP
- BIC LMP
- autre
- non applicable

## 1-6. PRIX ET CONDITIONS DE LOCATION

1-6-1 Pool/Normal (Hors Pool)

Il existe deux possibilités de revenus locatifs, "Pool" ou "Normal" (hors pool) (cf conditions générales 2-4-5).

Après explication, le propriétaire décide:

- d'intégrer le Pool
- de ne pas intégrer le Pool

## 1-7. RÉMUNERATION (Transaction et gestion)

**Les barèmes T.T.C. sont affichés dans nos agences (Arrêté Ministériel du 29-06-1990) et accessibles en ligne.**

**1-7-1. Le pourcentage des honoraires du mandataire est de 15% pour la transaction (mise en location, sans exclusivité), et de 15% pour la gestion (exclusif), prestations en sus. Soit 30% des prix publics communiqués au marché, aux agences de voyages, ou imprimés sur leur catalogue, pouvant être perçus dès versement à l'acompte ou de la location définitive.**

**1-7-2. Toute "vacation" particulière du mandataire ou du préposé local (vérification et/ou ménage avant saison, déplacements particuliers, mission de surveillance, état des lieux, achats, etc.) fait l'objet d'une facturation séparée. Le mandataire est autorisé à percevoir un intéressement au résultat sur le courtage d'assurance (Art, 512,3.4 du code des assurances).**

Fait à \_\_\_\_\_, Le \_\_\_\_\_ (en double exemplaire, dont un pour chaque partie).

Signatures des conditions particulières

## CONDITIONS GENERALES

### 2-1 - OCCUPATIONS PERSONNELLES

2-1-1. Le loueur peut occuper personnellement son logement aux semaines qu'il désire pendant la période qu'il souhaite (sauf bail commercial).

Il adressera par écrit au mandataire, et pour les semaines non louées, les semaines qu'il souhaite réserver (par l'intermédiaire de son espace client, par email ou par fax).

Il s'engage à ne pas louer par lui-même sans l'accord préalable écrit de son mandataire. A défaut, il sera responsable des conséquences pécuniaires, du non respect de cet engagement et répondra des éventuels dommages et intérêts réclamés par le locataire évincé (transport, hôtel, restaurant, etc.), le mandataire et l'organisme de voyages intermédiaires.

Changement de dates : Toute modification de date sera signifiée au mandataire par écrit et pourra entraîner des frais de gestion supplémentaires.

2-1-2. Le mandant, s'engage, en cas d'occupation personnelle, à restituer le logement parfaitement propre, aux heures d'arrivée des locataires et en conformité avec l'état des lieux.

A défaut, le mandataire ne pourra garantir la mise à disposition du logement au locataire et le mandant sera seul responsable des recours des locataires et de leur affectation vers un autre logement, sans prétendre être payé de sa location.

2-1-3. Chaque fois que le mandant occupera son logement, il signalera au mandataire dans les 24 heures toute anomalie ou objet manquant. Également, il tiendra le mandataire informé des modifications ou améliorations apportées à l'équipement ou à l'ameublement.

### 2-2 - OBLIGATION DE DÉLIVRANCE ET D'INFORMATION

2-2-1. Dans le cas d'un logement vétuste, le mandant s'oblige à meubler et équiper en totalité son appartement dès la première location, pour la date convenue, conformément à l'Arrêté Ministériel, et selon l'inventaire type.

Sinon le mandataire attendra la livraison de l'ameublement avant de louer ou dégageait sa responsabilité en cas de réclamation des locataires pour insuffisance d'équipement. Les jardins privatifs doivent être aménagés (clos, plantés, dallés) et entretenus. Sauf dans les jardins à jouissance privative dépendant d'une copropriété ou l'entretien et l'aménagement doivent se faire sous le contrôle du syndic.

2-2-2. En cas de vente, le mandant s'engage à aviser le mandataire de son intention de vendre et à avertir les éventuels acquéreurs de leur obligation de respecter les périodes de locations réalisées ou en cours.

Dans le cas contraire, le mandant serait seul responsable des indemnités qui pourraient être justement réclamées par le locataire, y compris l'hébergement à l'hôtel.

Le mandant s'engage à donner au mandataire le nom et l'adresse de l'acquéreur et ce, dès la signature de la "promesse de vente" ou du "compromis".

2-2-3. Les acquéreurs, les héritiers, fussent-ils mineurs, incapables ou interdits, sont également tenus solidairement et indivisiblement responsables de l'obligation de délivrer le logement aux périodes retenues par les locataires, ou données en contingent à des agences ou organismes de voyages. Le notaire doit préciser que le logement n'est pas libre de toute occupation.

## 2-3 - REGLES DE LOCATION - AMEUBLEMENT - COURRIER – COPROPRIÉTÉ

2-3-1. Le logement doit être livré complètement meublé et équipé, propre, les parties communes et privatives réceptionnées et entretenues, les abords aménagés, sans travaux.

2-3-2. Tout message concernant la location (planning, prix, etc.) sera transmis par écrit (de préférence par email avec accusé de réception électronique) avec mention du N° de référence du mandat ci-dessus, et du site de location.

2-3-3. Pour les consultations du mandant, prière de prendre rendez-vous à l'avance afin que le mandataire prépare le dossier et s'informe préalablement auprès des personnes concernées, avec le sujet du rendez-vous, ceci par l'intermédiaire de votre espace client.

2-3-4. Assemblées générales de copropriété :

Le Mandataire reçoit au titre des présentes, pouvoir express pour représenter le mandant à toutes assemblées générales de copropriété (ordinaires ou spéciales), de même que devant toutes administrations civiles ou publiques.

Ceci s'applique, pour les assemblées de copropriété, en cas d'absence du mandant aux séances, et sans qu'il soit besoin pour le mandant d'adresser au mandataire de pouvoir spécial.

A contrario, le mandant veillera à transmettre, ou faire envoyer directement, toutes pièces concernant le bien géré. Ceci afin de défendre leurs intérêts communs face à des copropriétaires qui souhaiteraient éventuellement mettre en cause l'utilisation locative des appartements, ou plus généralement pour représenter utilement le mandant.

2-4 - RECHERCHE D'OCCUPANTS (Mission de Transaction) :

2-4-1 Le mandataire reçoit mission de promouvoir le bien en France ou à l'étranger, rechercher des occupants, établir tous contrats, engagements ou conventions, soit fermes, soit avec possibilités de dédit.

2-4-2. Le mandataire reçoit mission de traiter avec les collectivités et organismes de voyages, office de tourisme, français ou étrangers, désireux d'inclure le bien et la station dans leur catalogue.

Le propriétaire loueur accepte de ce fait le principe du règlement du solde après le départ du locataire qui

recevra les clés en échange du Bon de Séjour (voucher) édité par l'organisme de voyages de ce dernier.

2-4-3. Cette recherche de locataire/occupant n'est pas exclusive.

Ainsi le mandant, ou tout organisme qu'il souhaiterait mandater, pourra rechercher des locataires dans le strict respect du présent mandat de gestion.

En ce sens, la rémunération du mandant ou de l'organisme dûment mandaté, sera de 15% H.T. du montant H.T. de la location.

2-4-4. Etablir ou faire établir aux frais du mandant tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l'information de l'occupant

2-4-5. POOL : le mandataire peut gérer sur la même résidence plusieurs unités de logement du même type. Pour répartir équitablement le revenu des locations sur un même site et lorsque les biens sont similaires, le mandant peut intégrer le Pool locatif qui mutualise et répartit les revenus locatifs.

Pool : 5 propriétaires sont dans le pool : 2 chambres sont louées pour une somme globale de 1000 €. Tous les propriétaires du Pool reçoivent  $1000/5 = 200$  €. Ils bénéficient tous d'un revenu, la somme globale est répartie équitablement. Plus d'information : <https://wiki.groupimo.fr/gestion/pool>

Normal (hors Pool) : Un occupant est trouvé, le mandant perçoit 500 euros. Un occupant n'est pas trouvé, le mandant perçoit Zéro euros.

## 2-4-6 Fixation prix de location

Les prix publics incluent toujours les honoraires du mandataire, les prestations de services ou de tourisme et tous les frais de commercialisation nécessaires.

Cependant, pour des raisons de simplification et de clarté dans les décomptes, des prix "nets minimum et maximum" seront indiqués au propriétaire loueur avant chaque saison (par l'agence de proximité). Aucune charge supplémentaire ne sera facturée au locataire.

Les exceptions :

a) Si les prix doivent être réévalués, le mandataire estimant qu'ils sont inférieurs à ceux de la concurrence, ou, être réduits si la conjoncture s'avère difficile et rend la location peu probable à certaines époques, ou s'il s'agit d'une location tardive ou de dernière minute.

b) Si le mandataire doit prévoir la rémunération extérieure des Maisons ou Offices de Tourisme, centrales de réservations (airbnb, booking, ...), organismes de voyages, Tours Opérateurs, etc.. obligeant le mandataire à leur ristourner des commissions sur les prix nets (le mandataire devra alors fournir les justificatifs).

S'il le souhaite, le mandant peut opter de ne pas être intégré dans le pool, il doit faire un courrier (ou email) en ce sens au mandataire et/ou ne pas opter pour ce système au point 1-6.

---

## 2-5 - INFORMATION DU PROPRIÉTAIRE

via INTERNET (sur <http://espaceclient.groupimo.fr/>)

Le propriétaire est avisé des réservations sur son espace client, ou sous forme d'envoi électronique, ou d'un état récapitulatif les regroupant, par courrier électronique.

Le propriétaire est avisé des règlements EDF, EAU, ORANGE, charges de copropriété, impôts, directement depuis l'espace client et lors de son compte rendu de gestion

## 2-6 - REDDITION DE COMPTE DE PAIEMENTS

2-6-1. Les loyers nets seront payés chaque fin de trimestre civil.

2-6-2. Pour les loueurs détenteurs d'un bail hôtelier, après encaissement des loyers et règlement des factures par les organismes, ou agence de voyages correspondants.

2-6-3. Un paiement (lettre chèque ou virement) sera adressé par courrier et contiendra le récapitulatif des locations effectuées en un état détaillé. L'encaissement vaudra alors reddition de compte pour les locations concernées. Le loyer d'une période non acquittée ne pourra être versé qu'immédiatement après que le compte ait été crédité du loyer tardif invoqué.

2-6-4. En cas de difficultés financières et sur demande écrite du propriétaire, un acompte peut être versé en cours de saison, dès que le compte individuel est crédité. Les règlements des loyers Tour Opérateur et assimilés sont réglables uniquement après perception et encaissement par nos services.

## 2-7 ADMINISTRER LA LOCATION (gérer)

Aux jours et heures ouvrables (Mission de gestion avec faculté de substitution par tout professionnel régulièrement patenté et agréé)

2-7-1. Réceptionner les clients, leur remettre les clés et les assister durant leur séjour.

2-7-2. Vérifier l'état des lieux, lorsqu'il a été initialement signé contradictoirement avec le loueur avant la saison. La responsabilité du mandataire n'est plus engagée quant à la conformité après que le loueur, ou sa famille ou ses "amis" ont occupé le logement sans avoir fait constater l'état des lieux où l'inventaire au départ (30 €/heure).

2-7-3. Recevoir toutes sommes dont la perception est la conséquence de l'administration de cette résidence de vacances (arrhes, solde, caution, assurance éventuelle, indemnités, loisirs, prestations annexes, etc.), à déposer les fonds sur le compte bancaire garantissant le paiement des loyers garantis, ou à tout compte rémunéré y afférant, dans les conditions autorisées par la loi ou les usages au profit de l'agence.

2-7-4. Maintenir les lieux en état, compléter l'équipement et le matériel (aux frais du mandant) afin de classer éventuellement la location selon l'arrêté Ministériel des Meublés de Tourisme, faire nettoyer les couvertures, oreillers, traversins, tapis etc.

2-7-5. Faire procéder aux nettoyages après chaque séjour, ainsi qu'à tous travaux urgents ou indispensables



à la réalisation et au respect du contrat de location (Pour assurer le clos, le couvert, et la paisible jouissance des lieux au locataire), afin que le séjour ne soit pas interrompu. 6. Régler à l'amiable toute contestation d'un locataire (réduction, compensation matérielle, changement d'affectation, remplacement d'un ustensile, etc.)

## 2-8 LIMITE DES RESPONSABILITÉS

2-8-1. Le mandant reconnaît qu'il est difficile au mandataire de sélectionner les locataires avec certitude, mais que l'acceptation des règles de location par le paiement du loyer, constitue une sécurité majeure.

2-8-2. le mandataire ne peut être rendu responsable du mauvais comportement d'un locataire, du non approvisionnement d'un chèque, du règlement tardif d'un correspondant, etc., risques en principe couverts par assurance. En cas de difficulté, le mandataire avisera alors le mandant afin que des mesures conservatoires à prendre puissent être décidées. Dans tous les cas le mandataire s'engage à gérer le bien en bon père de famille.

2-8-3. le mandataire n'est pas responsable des défauts ou indemnités imputables à la vétusté, ou à une remise en état demandée par elle et non effectuée ou refusée par le propriétaire. Il en est de même des conséquences de la livraison tardive d'un Immeuble ou de ses abords. En cas de ratification du mandat avant la livraison d'une construction neuve, le mandataire se réserve la faculté de le dénoncer lors de la prise de possession s'il est constaté des nuisances ou un équipement fragile ou incomplet.

2-8-4. le mandataire n'a pas d'obligation de résultat locatif, d'autant que le loueur peut proposer des locataires.

2-8-5. le mandataire n'est pas autorisé à faire les déclarations administratives ou fiscales du propriétaire, et n'est pas rémunérée pour ce faire au titre du présent mandat. Il fournira néanmoins chaque année les éléments au mandant selon tarif affiché en agence.

2-8-6. Il est convenu que l'amortissement comptable de l'équipement mobilier et de l'agencement est de 5 ans, Si une responsabilité est retenue, la valeur vénale sera appliquée sur présentation de la facture d'achat de l'objet détérioré, au prorata de la durée d'utilisation, Avant toute décision de réparation ou d'achat pour substituer un objet abîmé, le propriétaire s'engage à communiquer le devis au mandataire lequel disposera de 3 semaines pour essayer d'obtenir une prestation ou un objet équivalent, à un prix inférieur, ou réaliser lui-même l'intervention.

## 2-9 DURÉE

La durée du présent mandat est de six (6) ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction et pour une durée d'une année, à défaut de résiliation par lettre recommandée adressée au siège 6 mois avant sa date anniversaire acceptée ci-dessous, Toute année commencée doit être honorée par le mandant. Cette possibilité de reconduction est limitée à vingt neuf ans. S'il accepte la résiliation du mandat en cours d'année le mandataire aura droit à une indemnité forfaitaire compensatrice de 1500 €, sauf si la vente est réalisée par l'entreprise de l'agence du mandataire auquel cas l'indemnité ne serait pas décomptée.

## 2-10 Cession, Substitution

En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

En cas de cession de son fonds de commerce par le mandataire ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire gérant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire ou du locataire gérant, ce que le mandant accepte expressément sous réserve que le successeur du mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

## 2-11 GARANTIE FINANCIERE, RCP, COMPTE BANQUE

Le mandant bénéficie d'une garantie financière ainsi que d'une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle. Les fonds détenus dans le cadre de son mandat seront versés au compte courant ouvert au nom du mandataire et seront garantis pour leur montant. Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte lui resteront acquis, les honoraires tenant expressément compte de cette disposition.

## 2-12 RGPD CNIL

**INFORMATIQUE ET LIBERTÉS** Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir toutes les informations dont il dispose le concernant sur fichier informatique, transmettre les informations à des partenaires commerciaux. Le mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire.

## 2-13 Service Qualité

Attentif à la qualité des services délivrés à ses clients et pour le cas où vous ne seriez pas satisfait de la réponse que vous aurez apportée votre gestionnaire, Groupimo a créé un Service Qualité ([qualite@groupimo.com](mailto:qualite@groupimo.com)) sis immeuble Le Trident – Et2 – Bât. A – Montgérald – 97200 FORT DE FRANCE qui a pour mission de recevoir les réclamations des clients de l'ensemble de ses filiales et d'y donner suite en procédant à une instruction des dossiers afin de rechercher dans un esprit de conciliation une solution amiable.

Mandat établi en deux exemplaires dont un a été retourné dans les dix jours par le mandataire au mandant après numérotation. Faute d'avoir signalé au mandataire sa non réception dans ce délai, le mandant sera censé l'avoir reçu. Un original est conservé par le mandataire par dérogation à l'article 2004 du code civil. Un des deux exemplaires originaux est conservé par le mandataire, et qui expressément autorisé à le conserver par dérogation à l'article 2004 du code civil.

Juridictions compétentes: tribunaux du lieu du bien objet du mandat.

Signatures