

lot 108

MANDAT DE GESTION

MANDAT DE GERER N° C00030

Mandat établi conformément à loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et au décret n°72-678 du 20 juillet 1972 et aux Articles 1984 et suivants du Code civil,

Entre les soussignés :

Mandant 1

Mandant 2

AVOVENTES.fr

Demeurant(s) :

Contact(s) :

Informations complémentaires :

- N° TVA :
- IBAN :
- BIC/SWIFT :

D'une part,

Ci-après dénommé "Le Mandant"

FF C M B

Et :

1. La société ARG

SARL au capital de 2000,00 Euros, dont le siège social est : Europa 3, 74, rue Louis Rustin, Archamps Technopole, 74166 Saint-Julien-en-Genevois Cedex.

Immatriculée au RCS de Thonon-Les-Bains sous le numéro 794661306

Représentée aux fins des présentes par son gérant

Ci-après dénommé "Le Mandataire"

Titulaire de la carte professionnelle d'Agent immobilier :

"Transactions sur immeubles et fonds de commerce" et "Gestion" n° 1916/74, délivrée par la Préfecture de Haute-Savoie (74)

Adhérent à GALIAN, pour un montant de 280 000 € au titre de ses activités de gestion,

Compte de gestion locative IBAN n° FR76 1022 8028 6917 1321 0020 079 ouvert dans l'établissement de crédit « Banque Laydernier », agence de Saint Julien en Genevois

Ci-après dénommée "Le Mandataire",

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

Le Mandant est propriétaire de locaux d'habitation meublés au sein de la Résidence LA GRIVE qu'il entend affecter à une activité d'hébergement locatif assorti de la fourniture de diverses prestations para-hôtelières.

Le Mandataire dispose des moyens et des infrastructures lui permettant de prospecter auprès d'une clientèle française et internationale et d'assister le Mandant dans la gestion et l'exploitation locative de ses locaux.

Par suite, les parties se sont rapprochées en vue de la conclusion du présent mandat de gestion aux termes duquel le Mandant confie au Mandataire le soin d'assurer, en son nom et pour son compte, la gestion para-hôtelière des locaux meublés ci-après désignés.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Mandant donne pouvoir au Mandataire, qui l'accepte, de gérer et d'administrer le bien suivant :

Fy CN B

Article 1 – Désignation et situation des biens

Sur la commune de CHAMROUSSE (38410) au sein d'un immeuble, dénommé « Résidence LA GRIVE », soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établis par Me PUJOL, Notaire à Nice (06100), les locaux ci-après désignés :

- Un appartement de type 2P6CM, situé au 3° Etage, d'une superficie de 39.69 m² environ
- Appartement n° 304, lot d'appartement n° 108
- Un local à ski portant le n° 46 en sous-sol,

Ainsi que l'ensemble du mobilier qui l'équipe, ainsi que le tout se poursuit et se comporte, sans exception ni réserve.

Article 2 – Objet du mandat : hébergement de type para-hôtelier

Compte tenu de l'activité d'hébergement para-hôtelier exercée par le Mandant, il incombera au Mandataire de proposer et fournir aux locataires qui en fait la demande, trois des quatre services para-hôtelières prévus à l'article 261 D 4°) b) du Code Général des Impôts, savoir :

- L'accueil,
- La fourniture du linge de maison (linge de chambre et linge de toilette),
- Le nettoyage régulier des locaux,
- Le service du petit-déjeuner.

Ces prestations devront être fournies dans des conditions similaires à celles des établissements hôteliers exploités de manière professionnelle, et selon les modalités prévues par l'instruction administrative du 30 avril 2003 (3 A-2-03), de sorte que le principe de l'assujettissement à la TVA de la location ne puisse être remis en cause

Il est expressément convenu que dans le cadre de l'accomplissement de ses missions, le Mandataire devra indiquer et faire apparaître, de façon explicite et par tout moyen, sa qualité de Mandataire, les divers documents, actes, factures ou tous autres étant établis sous le nom et pour le compte du Mandant.

Les factures de fourniture de services para-hôtelières devront être établies au nom et pour le compte du Mandant, qui, en qualité d'exploitant, assumera seul les risques de l'exploitation para-hôtelière, sans recours d'aucune sorte contre le Mandataire notamment en cas d'impayés ou de gestion déficitaire.

Il est précisé que le présent mandat confère au Mandataire une obligation de moyens et non de résultat. Notamment en cas d'impayé, le Mandataire ne pourra être tenu pour responsable du manque à gagner.

Article 3 – Missions du Mandataire

En conséquence du présent mandat, le Mandataire a le pouvoir d'effectuer, au nom et pour le compte du Mandant, les actes d'administration courante du bien ci-dessous :

Gestion courante :

- Effectuer toutes démarches en vue de la recherche et la prospection d'éventuels locataires et notamment, en prenant toutes les dispositions utiles pour parvenir à la location ou la relocation, effectuer toutes les publicités aux frais du Mandataire telles que photos, panonceaux, insertions, annonces, plaquettes commerciales ...etc.

Fy C M

- Effectuer toutes locations, passer et renouveler tous baux de location saisonnière à la semaine, faire dresser les états des lieux.
- Procéder à l'établissement de la grille tarifaire de l'hébergement et des prestations para-hôtelières. Les prix de la location sont établis selon les différentes périodes de la saison, les vacances scolaires, les prévisions économiques et divers autres facteurs. Le mandataire peut ajuster les tarifs, mettre en place des actions spéciales selon l'offre et la demande.
- La liste de prix officielle comprend de manière non exhaustive et sous forme de package le produit de la location, un forfait comprenant les draps et le nettoyage du logement après le départ des locataires, le check-in et check-out du client, ainsi que la TVA.
- Assurer de façon permanente l'offre des services para-hôtelières visés à l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts, effectuer toutes démarches et prendre toutes initiatives pour que le caractère effectif de celles-ci ne puisse être contesté, en ce compris l'achat des matériels, fournitures et consommables requis, pour le compte du Mandant.
- Faire exécuter toutes les menues réparations, prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent, en régler les factures, dans la limite de factures s'élevant à 500 Euros. L'accord préalable du mandant est nécessaire pour toutes réparations dépassant la valeur du séjour ou la somme de 500 Euros.
- Faire exécuter un grand nettoyage annuel (à l'automne). Il est ici visé un nettoyage complet comprenant les armoires, machines, fenêtres, meubles ainsi que les tapis, couvertures et rideaux si nécessaires. Sans avis contraire adressé par écrit au mandataire, le mandant autorise que ce nettoyage soit effectué automatiquement pour son compte et à sa charge (de l'ordre de 100€).
- Encaisser, au nom et pour le compte du Mandant, sur un compte spécial, toutes sommes qui sont dues concernant les loyers, charges, prestations, cautionnement, dépôts de garantie dont il demeure détenteur, indemnités d'assurances, avances sur travaux, provisions diverses et plus généralement toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration et l'exploitation des biens, sans limitation.
- Encaisser auprès des locataires au nom et pour le compte du Mandant la taxe de séjour lorsque celle-ci est due, la reverser à la Collectivité publique compétente et faire toute déclaration s'y rapportant.
- Aviser immédiatement le Mandant en vue de prévenir ou régler d'un commun accord tout type de difficultés affectant la location du bien (*Résiliation anticipée de la location, règlement du loyer et ses accessoires par chèque non provisionné, défaillance ou annulation de locations, éventuellement conclu par l'intermédiaire d'agence de voyage, ...etc.*).
- Donner quittance, reçu et décharge, et donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement,
- Effectuer toutes relances nécessaires pour le bon paiement des séjours auprès des locataires
- Le Mandant renonce expressément à tous recours contre le Mandataire et ses assureurs en cas de perte, vol ou de détérioration d'effets personnels du Mandant laissés dans les différents espaces de rangements fermés ou non de sa propriété. En cas de retenue de la caution par Alpvision le mandataire versera au mandat le montant de la caution retenue.

FM C 17 B

Mandat exprès de facturation

Le Mandant donne mandat exprès au Mandataire d'établir, en son lieu et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Les factures de loyer seront établies par le Mandataire au nom et pour le compte du Mandant et devront présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier, avec application du taux de TVA propre à chacune des prestations fournies et apposition de l'ensemble des mentions obligatoires requises par la réglementation en vigueur.

Une copie de chaque facture sera remise au Mandant qui disposera d'un délai de 6 mois pour la contester. A défaut, le Mandant sera présumé avoir acquiescé à la facture.

Le Mandant reconnaît expressément que le présent mandat de facturation n'emporte pas obligation pour le Mandataire d'accomplir les formalités déclaratives lui incombant.

En conséquence, le Mandant s'engage à accomplir seul ou avec l'aide de ces conseils l'ensemble des formalités déclaratives qui lui incombent et à reverser au Trésor public la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte, le tout dans le respect des prescriptions du code général des impôts.

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du mandat de facturation, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois indépendamment du sort du présent mandat.

Prestations exclues du présent mandat de gestion :

- Faire exécuter les travaux importants, à l'exception des travaux d'entretien visés ci-dessus,
- Accomplir toute déclaration de nature fiscale autre que celle afférant à la taxe de séjour tant en ce qui concerne la TVA que l'imposition des bénéfices, la CVAE, le Mandant reconnaissant expressément qu'il lui appartiendra d'accomplir seul ces diligences,
- Intervenir auprès des compagnies d'assurances en cas de sinistre et en percevoir toutes indemnités versées par celles-ci sur un compte spécial ouvert au nom du Mandant dans la comptabilité du Mandataire,
- En cas de difficultés ou à défaut de paiement par l'un des locataires, diligenter toutes poursuites judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces, faire toute déclaration de créance et notamment dans le respect de l'article 828 du Nouveau Code de procédure civile,

FP CN
B

Article 4 – Obligations du Mandant

De son côté, le Mandant s'engage à :

- Ne pas louer personnellement le bien objet du présent mandat, sans en avoir avisé au préalable le Mandataire, pendant la période durant laquelle il lui a été donné mandat. Les réservations personnelles sont transmises au mandataire avant le 1^{er} juillet pour la saison d'hiver et avant le 1^{er} février pour la saison d'été. A défaut, le Mandant assumera toutes les conséquences pécuniaires de l'annulation des éventuelles locations d'ores et déjà conclues par le Mandataire au jour de l'avis.
- Informer et transmettre au Mandataire toute demande de location ou réservation émanant d'un ancien locataire du bien, objet du présent mandat, et pour lequel la location antérieure aura été conclue par l'intermédiaire du Mandataire.
- Ne pas faire usage de la faculté d'utilisation privative de son logement sauf à titre accessoire.
- A ne pas exploiter les supports de diffusion utilisés par le Mandataire pour leurs offres de location et à respecter les prix publics appliqués par le Mandataire. Ainsi, le Mandant s'interdit de louer à des prix inférieurs à la grille de prix en vigueur pour la saison concernée.
- A communiquer aux éventuels clients le prix public des prestations para-hôtelières offertes par le Mandataire.
- Produire au Mandataire toutes justifications de propriété des biens, ainsi que tous documents nécessaires.
- Assurer au Mandataire les moyens de visiter et faire visiter les lieux, pendant le cours du mandat.
- Signaler immédiatement au Mandataire toutes modifications juridiques ou matérielles pouvant avoir une incidence sur l'exécution du présent mandat.
- Assurer le bien et ses meubles, équipements et accessoires, objets du présent mandat, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, au titre d'un contrat d'assurance multirisques habitation, extension de garantie : propriétaire en loueur en meublé, portant clause de renonciation à recours, de telle sorte que le Mandataire ne soit jamais recherché en responsabilité à ce sujet, sauf faute de sa part.
- Maintenir le bien en bon état d'entretien, pourvoir à toutes les dépenses d'entretien, au renouvellement du matériel en cas d'usure ou de détérioration en sorte que le local puisse être affectée à la location pendant toute la durée du mandat.
- Autoriser le Mandataire à prospecter la clientèle en vue de la location du bien en France et à l'étranger par tous moyens.
- Acquitter toutes les taxes grevant l'immeuble et relatives à la propriété foncière.

Fm CM

B

Article 5 – 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 et, au moins une fois l'an, remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, sur production des justificatifs le cas échéant.

Le Mandant s'oblige à rembourser au Mandataire tous frais et avances exposés par ce dernier pour l'exécution du présent mandat.

L'ensemble des sommes encaissées et décaissées par le Mandataire au nom et pour le compte du Mandant devront être traités sur un compte spécial de tiers, de sorte qu'aucune confusion ne puisse jamais être effectuée entre l'activité exploitée pour le Mandant et la rétribution de ses missions au Mandataire.

Le Mandant percevra le produit net des locations et services encaissés par le Mandataire, déduction faite des charges, frais et commissions et de la rémunération du mandataire, par versements semestriels. Les décomptes sont envoyés dans les 30 jours suivant la fin de la saison concernée (*i.e. 30 jours après le 30 avril pour la saison d'hiver et après le 31 août pour la saison d'été*). Les règlements sont exigibles dans les 15 jours de l'émission des décomptes. Les séjours non encore encaissés lors de l'édition d'un décompte apparaîtront dans le décompte suivant.

Article 6 – Rémunération

6.1 Au titre de son Mandat, le Mandataire aura droit à :

- Une rémunération forfaitaire de 70 € hors taxes par réservation au titre de la réception du client sur place et incluant notamment l'accueil, l'enregistrement du locataire, la remise des clés, le service d'urgence 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 en saison, le check out des locataires.
- Dans le cas de séjours du Mandant seule une rémunération fixe comprenant trois des quatre services para-hôteliers (Ménage, Location du linge et Accueil) de 85€ sera appliquée.
- Une commission égale à 10% du montant hors taxes de chaque séjour au titre de la gestion des réservations que le séjour ait été commercialisé directement par le Mandataire ou par l'intermédiaire d'un tiers (par exemple tour operator). Cette commission n'est pas appliquée aux séjours du Mandant.

6.2 En outre, le Mandataire aura droit à une commission égale à 20% du montant des séjours hors taxes qu'il aura commercialisé directement. Dans le cas de séjours commercialisés à travers des plateformes internet (booking.com, tripadvisor, etc....) le Mandataire aura droit à une commission de 25%.

Cette commission ne sera pas due lorsque le séjour aura été commercialisé par l'intermédiaire d'un tour operator, étant précisé que le Mandant doit alors assumer financièrement la commission due audit tour operator, s'élevant traditionnellement entre 20% et 28% du montant du séjour.

6.3 Les rémunérations dues au Mandataire s'entendent hors taxes, TVA en sus. Elles sont calculées sur le prix offert au client, opération promotionnelle incluse.

FM CN
D

Article 7 – Durée

Le présent mandat est consenti pour une durée d'un an à compter de ce jour.

A l'issue de la durée initiale ci-avant définie, le présent mandat se renouvellera ensuite tacitement d'année en année sans toutefois que sa durée totale de reconduction ne puisse excéder 8 (huit) ans, sauf dénonciation par l'une des parties par courrier recommandé avec accusé de réception.

La dénonciation prendra effet au 30 avril N+1 pour toutes les notifications effectuées après le 1er juillet N, au 31 août N pour toute les notifications effectuées entre le 1er janvier N et le 30 juin N.

Article 8 – Cession - Transmission

Le Mandant autorise expressément le Mandataire à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale de son choix, ou pour le cas où un changement interviendrait dans la situation juridique du Mandataire.

Cette substitution est autorisée sous réserve que le substitué remplisse les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970.

En cas de cession, à titre gratuit ou onéreux, de son fonds de commerce par le Mandant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire, ce que le Mandataire accepte. Il en est de même en cas de cession, à titre gratuit ou onéreux, des locaux objets du présent Mandat.

Dans tous les cas de substitution et de cession du fonds ou des locaux tels que visés ci-dessus, le Mandant ou le Mandataire devront être avisé par l'autre partie dans les meilleurs délais, et au plus tard dans le délai d'un mois de la survenance de l'un des cas visés ci-avant.

Article 9 – Frais

Les frais et honoraires, et éventuellement les droits de timbres et d'enregistrement, relatifs au présent mandat seront à la charge du Mandant.

Article 10 – Domiciliation – Litiges

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le Mandant en son domicile désigné en tête des présentes,
- Le Mandataire à l'adresse de la résidence,

Le présent mandat et toutes ses suites et conséquences sont régis par le droit français.

Pour tout litige né du présent mandat, et notamment, mais sans exclusivité, pour tout litige concernant la validité, l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent mandat, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

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 à son domicile ci-avant défini.

* * *

FH C A
P

Fait et signé en deux exemplaires originaux dont l'un a été remis au Mandant qui le reconnaît et l'autre conservé par le Mandataire.

A :

Le 23.11.2019.....

Le Mandant	Le Mandataire
	ARG Europa 3 - Archamps Technopole 74, rue Louis Rustin 74100 St JULIEN en GENEVOIS Cedex
Signature précédée de la mention "lu et approuvé" - Bon pour mandat"	

ANNEXES :

ANNEXE 1 - ETAT DES LIEUX DES LOCAUX

ANNEXE 2 - INVENTAIRE QUANTITATIF ET QUALITATIF DES ELEMENTS MOBILIERS ET MEUBLES MEUBLANTS GARNISSANT LES LOCAUX