Mandat de gestion locative : modèle annoté

Article 1. Les parties

Entre [prénom, nom et adresse du propriétaire, ou dénomination de la société propriétaire et nom de son représentant], ci-après « le mandant »,

et [dénomination, forme juridique et adresse de l'agence], titulaire de la carte professionnelle « gestion immobilière » n° [numéro] délivrée par la CCI de [ville], garantie par [nom et adresse du garant financier] et assurée en responsabilité civile professionnelle auprès de [nom de l'assureur, numéro de contrat], ci-après « le mandataire ».

Note : si le logement appartient à une société civile immobilière (SCI), c'est la société qui est mandante, représentée par son gérant. Si vous êtes plusieurs propriétaires, faites figurer chacun d'eux.

Article 2. Le bien confié

Le mandant confie au mandataire la gestion du logement situé [adresse complète, bâtiment, étage, numéro de lot], de type [appartement ou maison, nombre de pièces, surface], loué [vide ou meublé], avec ses annexes : [cave, parking, box]. Bail en cours : [oui ou non ; si oui, date d'effet, loyer hors charges et provision sur charges].

Note : décrivez le bien tel qu'il figure dans le bail, annexes comprises, pour que le périmètre du mandat corresponde exactement à ce qui est loué.

Article 3. Missions et pouvoirs du mandataire

Le mandant donne pouvoir au mandataire, en son nom et pour son compte, de :

- rechercher un locataire, organiser les visites, rédiger le bail et établir l'état des lieux, si le logement est libre [mission à conserver ou à supprimer] ;
- [en location meublée : établir l'inventaire du mobilier à l'entrée et à la sortie du locataire] ;
- encaisser les loyers, les charges et toute somme due par le locataire, et en délivrer quittance ;
- réviser le loyer dans les conditions prévues au bail ;
- procéder chaque année à la régularisation des charges ;
- faire réaliser les travaux d'entretien et les réparations dans la limite de [montant] € TTC par intervention ; au-delà, sauf urgence définie comme [définition], l'accord écrit du mandant est nécessaire ;
- gérer les relations avec le locataire (demandes, relances, congé) et avec le syndic de copropriété ;
- [autres missions éventuelles : déclaration et suivi des sinistres, aide à la déclaration des revenus locatifs, suivi d'un contentieux].

Note : le plafond de travaux est la clause qui protège le plus votre budget, avec la définition de l'urgence qui permet de le dépasser. Exemple illustratif (chiffres fictifs) : Paul loue un T2 à Lyon avec un plafond de 300 € TTC par intervention. Son gestionnaire fait réparer une fuite à 180 € sans attendre, mais lui soumet d'abord le devis de 1 400 € pour remplacer une chaudière vieillissante.

Article 4. Reversement des sommes et reddition des comptes

Le mandataire reverse au mandant les sommes encaissées, déduction faite de sa rémunération et des dépenses engagées dans le cadre du mandat, dans un délai de [nombre] jours après leur encaissement. Il lui adresse [chaque mois ou chaque trimestre] un compte rendu de gestion détaillant les sommes reçues, les dépenses et les reversements, et lui transmet les justificatifs sur demande.

Note : un délai chiffré en jours, plutôt que « dans les meilleurs délais », permet de constater un retard.

Article 5. Rémunération

En contrepartie de sa mission de gestion, le mandataire perçoit des honoraires de [taux] % TTC, calculés sur [assiette : loyers hors charges encaissés, ou loyers et charges encaissés], avec un minimum de [montant] € TTC par mois, prélevés lors de chaque reversement. Si la mise en location lui est confiée, elle donne lieu à des honoraires de [montant ou mode de calcul] TTC. Les autres prestations facturables sont les suivantes, avec leur prix : [liste].

Note : à taux égal, des honoraires calculés sur le loyer charges comprises coûtent plus cher que sur le loyer hors charges.

Article 6. Durée

Le présent mandat est conclu pour une durée de [durée], du [date d'effet] au [date de fin].

Note : si vous quittez un autre gestionnaire, faites coïncider la date d'effet avec la fin de l'ancien mandat, pour qu'aucun mois ne soit géré deux fois, ou pas du tout.

Article 7. Reconduction tacite

À son terme, le mandat est reconduit tacitement par périodes de [durée], dans la limite de [nombre] reconductions [ou : sans pouvoir dépasser une durée totale de (durée)]. Chaque partie peut refuser la reconduction en prévenant l'autre au moins [délai] avant la fin de la période en cours, par [lettre recommandée avec accusé de réception, ou autre moyen prévu].

Note : choisissez un préavis qui vous laisse le temps de trouver un autre gestionnaire si l'agence refuse elle-même la reconduction.

Article 8. Résiliation

Outre le refus de reconduction, le mandant peut résilier le mandat avant son terme en cas de manquement du mandataire à ses obligations, ou en cas de vente du logement, moyennant un préavis de [délai] notifié par [moyen]. À la fin du mandat, le mandataire remet au mandant, sous [délai], le solde des comptes, les documents relatifs au logement et au bail, et les fonds détenus pour son compte [dont le dépôt de garantie, s'il le détient].

Note : prévoir dès maintenant le cas de la vente vous évite de négocier la sortie du mandat au moment où vous vendez.

Article 9. Droit de rétractation

Si le présent mandat est conclu à distance ou hors établissement, le mandant consommateur dispose d'un délai de rétractation de quatorze jours (article L221-18 du Code de la consommation), qu'il exerce en écrivant à [adresse postale ou électronique].

Note : vérifiez que l’adresse où envoyer votre décision est bien indiquée, pour pouvoir agir vite.

Article 10. Inscription au registre des mandats

Le présent mandat est inscrit au registre des mandats du mandataire sous le numéro [numéro], reporté sur l’exemplaire remis au mandant.

Note : rappelez ce numéro dans vos courriers à l’agence, notamment en cas de résiliation.

Article 11. Date et signatures

Fait à [lieu], le [date], en [nombre] exemplaires originaux, dont un remis au mandant.

Le mandant : [signature]. Le mandataire : [signature et cachet].

Note : ne signez pas un mandat dont des cases restent vides. Un plafond de travaux ou un délai laissé en blanc pourrait être complété après coup.

Modèle indicatif proposé par Manda (www.manda.fr), à adapter à votre situation. Il ne remplace pas un conseil juridique.