

**CONVENTION DE MANDAT DE GESTION LOCATIVE
DU DOMAINE PRIVE ECONOMIQUE ET D'HABITATION DE LA COMMUNE**



Entre,

La commune de HEM, représentée par son Maire, Francis VERCAMER, autorisé à signer la présente convention par délibération en date du, dénommé le mandant,

Et

La société(N° SIREN), représentée par son dirigeant et ayant son siège social :
dénommé le mandataire,

Sous avis conforme et préalable du comptable public assignataire du service de gestion comptable de Villeneuve d'Ascq le

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de contractualiser la gestion locative des bâtiments à vocation économique et d'habitation que la ville de HEM souhaitera confier au mandataire à compter duet dans les conditions prévues à L'ARTICLE 2.

La liste des bâtiments concernés figure en annexe de la présente convention.

ARTICLE 2 – POUVOIRS DU MANDATAIRE ET PRESTATIONS A REALISER

Le mandant donne au mandataire le pouvoir, pour son compte, d'accomplir tous les actes relatifs à l'administration de ses biens comme détaillé ci-après.

Le mandataire pourra :

- Percevoir et encaisser tous les loyers et charges (TEOM, TF, TH...) dont le mandant demeurera détenteur en privilégiant le prélèvement automatique ;
- Percevoir et encaisser tout dépôt de garantie que le mandataire remettra au mandant, selon ce qui a été prévu ;
- Procéder aux relances amiables auprès des locataires (lettre de rappel) sans recourir aux exploits d'un huissier ;
- Tenir la comptabilité des loyers et charges de chaque locataire ;
- Editer et envoyer des bordereaux d'appels de loyers aux locataires ;
- Procéder à la révision des loyers et à l'ajustement des provisions ;
- Percevoir et encaisser toutes les indemnités d'occupation et toutes les indemnités d'assurance et, plus généralement, toute somme ou valeur relative aux biens gérés ;
- Procéder aux remboursements des recettes encaissées à tort, le cas échéant. Aucun fonds de caisse n'est prévu.

En cas de défaut de paiement d'un locataire, constaté par le mandataire dans son rapport de gérance mensuel, le mandant émet un titre de recettes dans les quinze jours suivants, permettant par la suite le déclenchement de la procédure de recouvrement contentieux qui relève exclusivement de la compétence du comptable public.

Le mandataire pourra, après accord écrit du mandant :

- Donner et accepter les congés ;
- Réaliser des visites de sites ;
- Réaliser ou faire réaliser les constats d'état des lieux de sortie, avec huissier nommé par le mandant ou un professionnel de l'immobilier du mandataire ;
- Rechercher les locataires et louer les biens au prix, charges et conditions que le mandant jugera opportunes, lesquelles pourront être différentes de celles éventuellement convenues aux présentes ;

- Faire appel à tout concours à cette fin ;
- Faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la relocalisation en menant toutes les actions commerciales qu'il jugera nécessaires ;
- Réunir l'ensemble des certificats nécessaires et faire réaliser, au frais du mandant, tous les diagnostics imposés par la réglementation ;
- Réaliser les rapports de maintenance et d'entretien ;
- Gérer les sinistres, urgences, désordres et dysfonctionnements liés aux locaux dont la gestion est confiée ;
- Préparer et rédiger les baux et leurs éventuels avenants.

Au titre des réparations incombant au mandant et fixées dans les baux mis en gestion, des réparations nécessitées par l'urgence et des mesures conservatoires, le mandataire pourra établir des devis en vue de faire exécuter toutes les réparations correspondantes dans la limite d'un montant annuel de 35 000 € TTC pour l'ensemble des locaux que le mandataire aura en gestion. L'engagement des dépenses, la liquidation, la certification du service fait et le mandatement seront exclusivement assurées par le mandant.

Le mandataire s'engage à respecter l'ensemble des conditions et prestations figurant dans les mandats de gestion.

Le mandataire s'engage également à respecter l'ensemble des dispositions figurant dans le décret 2015-1670 du 14/12/2015.

Dans ce cadre, le mandataire s'engage à réaliser les mêmes contrôles que ceux prévus au 1^o et le cas échéant au 3^o de l'article 19 du décret 2012-1246 du 7/11/2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Le mandataire devra donc s'assurer de la régularité de l'autorisation de percevoir la recette et dans la limite des éléments dont il dispose de la mise en recouvrement amiable des créances. Il doit également s'il se voit confier des valeurs inactives en assurer la conservation.

Le mandataire étant chargé du versement des recettes encaissées à tort il devra effectuer les contrôles prévus aux d et e du 2^o de l'article 19.

Le mandataire devra s'assurer de la régularité de l'autorisation de percevoir la recette et dans la limite des éléments dont il dispose, de la mise en recouvrement des créances. Il doit également, s'il se voit confier des valeurs inactives, en assurer la conservation.

ARTICLE 3 – REVERSEMENT DES FONDS ENCAISSES PAR LE MANDATAIRE

Le mandataire s'engage à reverser chaque mois et au plus tard le 10 du mois suivant, les produits encaissés définis à l'article 2 et portant sur le mois correspondant.

Ce versement sera effectué par virement bancaire sur le compte Banque de France figurant en annexe de la présente convention.

Ce versement sera systématiquement accompagné d'un rapport de gérance retracant l'ensemble des opérations de recettes et de dépenses, voire, le cas échéant des remboursements d'indus réalisés sur le mois.

La TVA devra être individualisée pour chaque loyer afin de permettre sa déclaration par le mandant.

Aucune compensation ne devra être réalisée et la rémunération du mandataire devra être individualisée et faire l'objet d'une facturation dédiée et précise (Cf. ARTICLE 5).

Tout retard de versement injustifié du mandataire pourra constituer un motif de résiliation unilatéral par le mandant et ce sans indemnité (Cf. ARTICLE 9).

ARTICLE 4 – REDDITION DES COMPTES

Les comptes seront soldés chaque année et devront être rendus au mandant au plus tard le 31/12 de l'année. La non-reddition des comptes ou le non-respect du calendrier entraînera la résiliation unilatérale de la convention par le mandant et ce sans indemnité (Cf. ARTICLE 9).

La reddition des comptes doit permettre d'établir le résultat d'exécution de la convention en présentant par nature les dépenses et les recettes du mandat. Elle doit retracer, sans contraction, la totalité des opérations de dépenses, de recettes et de trésorerie, étant précisé que la rémunération du mandataire n'est en aucun cas prise en compte dans la détermination de ce résultat.

La reddition comptable donne lieu à la transmission exhaustive de documents obligatoires énumérés aux articles D. 1611-25 et D 1611-32-7 du CGCT :

- 1° la balance générale des comptes, arrêtée à la date de la reddition ;
- 2° les états de développement des soldes certifiés par l'organisme mandataire conformes à la balance générale des comptes ;
- 3° la situation de trésorerie de la période ;
- 4° l'état des créances demeurées impayées établies par débiteur et par nature de produits ;
- 5° les pièces justificatives des opérations retracées dans les comptes.

Pour les recettes qu'il est chargé d'encaisser le mandataire produit les pièces autorisant leur perception par le mandant et établissant la liquidation des droits de ce dernier.

Pour le remboursement des recettes encaissées à tort, il remet respectivement, pour chacune des causes mentionnées à l'article D. 1611-32-6 du CGCT, les pièces justificatives suivantes reconnues exactes par l'organisme mandataire :

- 1° un état précisant la nature de la recette à rembourser, son montant et la clause du contrat ou le motif tiré de la réglementation l'autorisant ;
- 2° un état précisant la nature de la recette à reverser, le montant de l'excédent et les motifs du versement ;
- 3° un état précisant la nature de la recette à restituer, son montant et la nature de l'erreur commise.

ARTICLE 5 – REMUNERATION DU MANDATAIRE

En contrepartie de la réalisation des missions prévues dans la présente convention, le mandataire sera rémunéré à hauteur de 5 % hors taxes (HT) des loyers des différents baux confiés en gestion et figurant en annexe de la présente convention.

La facturation au mandant ne pourra avoir lieu qu'après service fait et donc après le versement des produits encaissés pour le compte du mandant.

Le mandant procédera mensuellement au règlement par virement bancaire sur présentation par le mandataire d'une facture. Le mandant réalisera un contrôle de la conformité de la prestation.

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS A L'INFORMATION DU MANDANT ET DU MANDATAIRE

Le mandant déclare, sous sa propre responsabilité, avoir la capacité juridique de disposer des biens. Il s'engage à informer le mandataire de tous les éléments nouveaux, notamment juridiques et matériels susceptibles d'affecter l'exécution du mandat.

Il s'engage également à lui communiquer sans délai tout congé qui pourrait lui être notifié. Le mandataire s'engage à informer le mandant de toute modification statutaire et comptable qu'il pourrait connaître en cours d'année.

ARTICLE 7 – CONTROLES DES PRESTATIONS PAR LE MANDANT

Conformément aux dispositions du décret n°2015-1670 du 14/12/2015, le mandant vérifiera la prestation confiée sur le plan qualitatif et quantitatif, en exigeant du mandataire :

- La remise mensuelle d'un rapport de gérance accompagnant les versements de produits locatifs (Cf. ARTICLE 3) ;
- La reddition annuelle des comptes permettant d'établir le résultat d'exécution de la convention en présentant par nature les dépenses et les recettes du mandat (Cf. ARTICLE 4).

Si à l'occasion de ces contrôles le mandant révèle des erreurs récurrentes ou importantes il pourra résilier la convention unilatéralement et ce sans indemnité (Cf. ARTICLE 9).

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est signée pour une durée de un (1) an et pourra être renouvelée expressément d'année en année sans que la durée totale ne puisse dépasser quatre (4) ans.

ARTICLE 9 – RESILIATION

Le mandant se réserve le droit de résilier unilatéralement la convention qui le lie avec le mandataire et ce sans indemnité, si ce dernier n'en respecte pas les stipulations et notamment les ARTICLES 3, 4 et 7.

La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et en respectant un préavis de 2 mois à compter de la notification précitée.

ARTICLE 10 – ASSURANCE

Le mandataire souscrit toutes les polices d'assurance nécessaires pour garantir sa responsabilité civile. Il paie les primes et cotisations de ces assurances sans que la responsabilité du mandant puisse être mise en cause. Il devra justifier à chaque demande de l'existence de telles polices d'assurance et du système de primes correspondant. En tout état de cause le mandant se réserve le droit de saisir directement l'assurance de mandataire en cas de sinistre dont il serait la cause.

ARTICLE 11- CONTENTIEUX

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, une voie amiable de règlement, avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec, le contentieux devra être porté devant le tribunal administratif de Lille.

A Hem,

Pour le Maire,

Pour la société

Pour le comptable public du service de gestion comptable de Villeneuve d'Ascq,