



N° AU REGISTRE
DES MANDATS

N°...REN1875.....

SOLIHA PAYS DE LA LOIRE

8 rue du Petit Châtelier, 44325 Nantes, France

Siret : 78601984400053

Carte professionnelle : 44012020000045073 délivrée le 24/03/2020

C.C.I. du Maine et Loire

Caisse de garantie : SP 32 506 SOCAF

Montant garantie : 800 000,00 €

Agrément préfectorale : n°2020/SIAL/004072

MANDAT DE GESTION ET CONVENTION DE MANDAT FINANCIER

*Relative à l'encaissement des recettes liées aux immeubles dont la Commune de
est propriétaire conformément à l'article L. 1611-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales*

ENTRE :

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Représentée par son Président en exercice, M. Rémy NICOLEAU

En vertu d'une délibération en date du :

ci-après désigné « le mandant »

D'UNE PART, ET

ASSOCIATION SOLIHA PAYS DE LA LOIRE

8, rue du petit Châtelier, 44325 Nantes, France

ci-après désigné « le mandataire »

Étant préalablement exposé que :

L'association SOLIHA AIS PAYS DE LA LOIRE est une Agence Immobilière Sociale (AIS) qui a pour objet principal l'accès à l'offre locative des personnes qui éprouvent des difficultés à se loger ou à se maintenir dans leur logement en référence à la loi n° 90.449 du 31 mai 1990 (loi Besson), à la loi d'orientation n° 98.657 du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et à la loi relative au Droit au Logement Opposable n° 2007-290 du 5 mars 2007

A ce titre, elle assure un service de prospection et de gestion locative mettant en œuvre tous les moyens publics et privés relatifs à cet exercice. A cet effet, elle recherche des logements tant auprès des propriétaires privés que des propriétaires publics : collectivités locales, organismes d'HLM, etc.

Elle agit dans le cadre juridique des mandats de gestion et de transaction locative conformément à la loi n°1970-9 du 2 janvier 1970 (loi Hoguet) et dispose donc d'une carte professionnelle l'autorisant à gérer des biens immeubles.

Elle dispose de l'agrément prévu à l'article L.365-4 du Code de la Construction et de l'Habitation lui permettant d'exercer les missions d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (créée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion).

Dans le cadre de ses missions, elle gère donc des logements appartenant au domaine privé des collectivités. Cette gestion implique le maniement des deniers publics (encaissement des loyers, charges...), encadré par la législation relative à la comptabilité publique.

Dans le cadre de cette législation, il est désormais possible de passer une convention entre la collectivité territoriale permettant d'encaisser directement les produits des immeubles gérés, sans passer par une régie de recette, ni par la trésorerie.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

Le présent mandat est soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, aux dispositions du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 et du décret n° 2015-1670 du 14 décembre 2015 portant dispositions relatives aux mandats confiés par les collectivités territoriales et leurs établissements publics.

Chacune des parties s'engage à conserver un caractère de stricte confidentialité relativement à toute information concernant l'autre partie obtenue dans le cadre de la négociation, de la signature, ou de l'exécution du mandat.

MISSION

Par le présent mandat, le mandataire a pour mission d'accomplir tous actes d'administration, notamment ceux décrits au paragraphe « étendue des pouvoirs » et mission de gestion courante ainsi que les prestations supplémentaires définies en annexes.

Le présent mandat a également pour objectif de contractualiser les modalités d'encaissement des loyers et des charges pour le logement donné en gestion.

Article 1. Objet

Le présent mandat a pour objet de confier, au bénéfice du mandataire, la gestion et l'encaissement des produits du logement dont le mandant est propriétaire. Il a également pour objet le remboursement des recettes encaissées à tort et les indus.

Les produits du logement sont : loyer, charges et tous impôts et taxes dus par le locataire selon la réglementation en vigueur en l'absence de clause contraire.

Désignation et situation des biens à administrer :

Nature : Maison de plain pied

Adresse : 2, rue Prince Bois 44260 SAVENAY

Description : Maison individuelle de type 3 composée d'une entrée, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC, un garage et un jardin. Surface habitable : 85 m² (à confirmer par mesurage Boutin)

Equipement d'accès aux technologies d'information et de communication : antenne

Article 2. Motif du recours au mandat au regard de la gestion financière

La récurrence des produits (paiement mensuel) obligeait jusqu'à maintenant le mandataire à solliciter systématiquement la trésorerie afin que celle-ci émette un titre de recette mensuel permettant d'encaisser les loyers. Le recours à la convention de mandat présente l'avantage de simplifier la gestion des flux et éviter de recourir à une régie de recette. Le reversement global et périodique permet une économie temporelle de la gestion.

Article 3. Pouvoirs du mandataire

Afin que le mandataire puisse accomplir sa mission, le mandant lui donne les pouvoirs suivants :

1 - Evaluer la valeur locative du logement et de ses annexes éventuelles en fonction du marché ou, en cas de logement conventionné, en fonction de la surface utile (S.U.).

2 - Déterminer les charges locatives et estimer le montant de la provision mensuelle.

3 - Assister la Communauté de communes dans la recherche et dans la sélection du locataire répondant :
- aux conditions de ressources pour les logements conventionnés,
- aux conditions d'occupation (taille du ménage),
- aux conditions de solvabilité.

A cet effet, le mandant pourra proposer au mandataire des candidats qu'elle aura choisis.
En cas de besoin, l'AIS effectuera la recherche des candidats.

Le mandataire se charge de faire visiter le logement aux candidats locataires, d'examiner les candidatures (notamment en rencontrant les candidats locataires et en vérifiant leur solvabilité) et proposera un (ou plusieurs) candidat(s) en fonction des critères précisés ci-dessus.

Dans tous les cas, la Communauté de communes se réserve la décision finale de location.

4 – Constituer le passeport VISALE du locataire afin d'établir le contrat de cautionnement VISALE pour garantir la perception des loyers en cas d'impayés (dans la mesure où le logement est éligible à ce dispositif).

5 - Etablir et faire signer le bail approprié.

6 - Etablir et faire signer les états des lieux d'entrée et de sortie.

7 – Etablir et adresser les avis d'échéance.

8 – Procéder à l'encaissement des loyers selon les modalités prévues à l'article 6.2.

9 - Délivrer au locataire tous documents utiles (quittances, attestation...), dans le cas où le locataire est bénéficiaire de l'APL, suivre son versement en tiers payant par la CAF ou la MSA.

10 - Etablir et annexer au bail un règlement intérieur précisant les obligations du locataire en matière d'entretien des parties privatives (jardin, cour, ...) et des parties communes (hall d'entrée, couloir, espaces verts, ...).

11 - Informer le locataire de ses droits et obligations.

L'assister dans ses démarches pour l'obtention de l'Allocation Logement ou de l'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L.) et faciliter, le cas échéant, le tiers-payant.

Lui présenter le fonctionnement des principaux éléments d'équipement du logement (chaudière, électricité, eau, ...) et procéder à l'envoi de courrier de réclamation et relances en cas de retard de production des attestations relatives à l'assurance multirisque habitation, à l'entretien des éléments de chauffage (chaudière gaz, cheminée...) et de tout équipement nécessitant un entretien régulier.

12 - Remettre les clés au locataire après production par celui-ci d'une attestation d'assurance de responsabilité civile habitation.

13 - Traiter les demandes des locataires et les orienter en cas de besoin vers la commune, etc...

14 - Faciliter les relations, démarches et contacts avec les divers partenaires et administrations (CAF, DDT, MSA, FSL, Plan Départemental pour les plus démunis, travailleurs sociaux, ...).

15 - Proposer une fois par an la révision du loyer.

16 - Assister le mandant dans la gestion des parties communes : évaluation technique, relations avec les entreprises prestataires, suivi des contrats des prestataires, ...

17 - Préparer la régularisation des charges locatives et proposer la réévaluation du montant des provisions pour charges.

18 - En cas de réparation à effectuer dans le logement ou sur un élément d'équipement, déterminer à qui incombe la prise en charge de cette réparation selon sa nature et la réglementation en vigueur et en informer la commune.

Pour les réparations et les travaux d'entretien à la charge du mandant, assurer le suivi des travaux au regard des obligations locataires/bailleurs (notamment, s'assurer que le locataire a pris les dispositions nécessaires pour laisser exécuter les travaux).

19 - Transmettre au mandant toutes les informations concernant les difficultés de paiement rencontrées par les locataires.

20 – Si nécessaire, effectuer une mission de conseil dans les contentieux, et de recouvrement le cas échéant.

Article 4. Obligations du mandant

Le mandant devra :

- Fournir toutes les pièces justificatives, notamment relatives au titre de propriété et à l'assurance du bien.
- Laisser le mandataire visiter les lieux, sauf à respecter les horaires de visites si les locaux sont encore occupés par le précédent locataire.
- Fournir toutes justifications et tous documents nécessaires à la rédaction du contrat de location (désaffectation, délibération du conseil municipal, convention avec l'Etat,...).
- Signaler immédiatement au mandataire toutes modifications juridiques ou matérielles pouvant modifier les conditions de location.
- Fournir et maintenir le logement aux normes de décence telles que prévues par la loi du 6 juillet 1989 et le décret n° 202-120 du 30 janvier 2002.

Article 5. Diagnostics techniques

- DPE (diagnostic de performance énergétique) : applicable à toutes les mises en location –validité 10 ans
 - ~~Le DPE a été établi et transmis au mandataire,~~
 - ~~Le DPE n'a pas été établi. Le mandant se charge de le faire établir,~~
 - Le DPE n'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant).

- CREP (constat des risques d'exposition au plomb) – logement construit avant le 1^{er} septembre 1949 –validité 6 ans
 - ~~Le CREP a été établi et transmis au mandataire,~~
 - ~~Le CREP n'a pas été établi. Le mandant se charge de le faire établir,~~
 - Le CREP n'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant).

- L'ERNMT (état des risques naturels, miniers et technologiques) – validité moins de 6 mois
 - ~~L'ERNMT a été établi et transmis au mandataire,~~
 - ~~L'ERNMT n'a pas été établi. Le mandant se charge de le faire établir,~~
 - L'ERNMT n'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant).

- L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES ELECTRIQUES ET GAZ ET ATTESTATION CONSUEL/QUALIGAZ (rayer les mentions inutiles)
 - ~~L'état de l'installation intérieure de gaz a été établi et transmis au mandataire.~~
 - ~~L'état des installations électriques a été établi et transmis au mandataire.~~
 - ~~L'état n'a pas été établi. Le mandant se charge de la faire établir~~
 - L'état n'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de la faire établir (frais à la charge du mandant).

- L'ÉTAT MENTIONNANT L'ABSENCE OU LA PRÉSENCE AMIANTE
 - ~~L'état a été établi et transmis au mandataire.~~
 - ~~L'état n'a pas été établi. Le mandant se charge de le faire établir.~~
 - L'état n'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant).

Article 6. Obligations du mandataire

6.1 Obligation d'information

Le mandataire devra :

- Informer la Communauté de communes de tous les éléments nouveaux pouvant modifier les conditions de location, notamment en matière de législation et d'évolution des loyers.
- Informer la Communauté de communes de toute mise en location dans un délai de 15 jours par la communication d'une copie de bail.

6.2. Modalités d'encaissement et pièces justificatives

Le mandataire s'engage :

- A appliquer, pour chaque logement, le montant des produits convenu avec le mandant à l'article 1 ;
 - A transmettre, au mandant un compte-rendu de gestion TRIMESTRIEL détaillé du suivi des loyers et provisions de charges reçus, en joignant pour chaque bien immobilier :
 - Le montant des sommes acquittées ;
 - Le nom et prénom du locataire,
 - Le OU les mois correspondants aux loyers encaissés ;
- A la réception du compte-rendu de gestion établi par le mandataire, le mandant procédera à l'émission d'un titre de recette. Le mandataire, à réception du titre de recette, s'engage à régler le mandant dans un délai de 15 JOURS.

6.3 Contrôle à la charge du mandataire

Conformément à l'article D. 1611-32-3 du CGCT, lorsque le mandataire encaisse une recette : les mêmes contrôles que ceux prévus au 1° et, le cas échéant, au 3° de l'article 19 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à savoir le contrôle de :

- La régularité de l'autorisation de percevoir la recette,
- Dans la limite des éléments dont il dispose, de la mise en recouvrement des créances et de la régularité des réductions et des annulations des ordres de recouvrer.

Conformément à l'article D. 1611-32-3 DU CGCT, lorsque le mandataire rembourse une recette encaissée à tort : les mêmes contrôles que ceux prévus aux d et e du 2° du même article, à savoir le contrôle de :

- La validité de la dette ;
- Le caractère libératoire du paiement.

Pour le remboursement des recettes encaissées à tort en application de l'article L. 1611-7-1 du CGCT, le mandataire les réalise, à partir des fonds qu'il a préalablement encaissés.

Article 7. Locations nouvelles

En cas de locations nouvelles, le mandant dispense le mandataire de l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 67 du décret n° 72-678 du 20 Juillet 1972.

Article 8. Reddition des comptes

Le mandataire opère la reddition des comptes sous la forme d'un récapitulatif de gestion annuel au plus tard le 31/12 de l'année calendaire conformément à l'article L. 1611-7-II du CGCT.

A cette occasion, le mandataire transmet l'état des créances demeurées impayées établies par débiteur et par nature de produit. Pour chaque créance impayée, le mandataire précise, le cas échéant, les relances qu'il a accomplies, les délais qu'il a accordés.

Article 9. Rémunération du mandataire

HONORAIRES DE GESTION	
1 Logement	8%
De 2 à 10 logements	7%
Plus de 10 logements	6%

HONORAIRES DE LOCATION	
Locataire	Un mois de loyer hors charge
Plafond AIS : Dans la limite de 500€ maximum pour le locataire	
Propriétaire	Un mois de loyer hors charge
Plafond AIS : Dans la limite de 700€ maximum pour le propriétaire	
Plafond légal applicable : En zone tendue, les honoraires correspondent à 10€/m ² de surface habitable du logement à louer. La zone tendue correspond aux territoires des communes dont la liste est annexée au décret n°2013-392 du 10 mai 2013. Pour le reste du territoire, c'est-à-dire en dehors des zones tendues et très tendues, le locataire et le propriétaire devront s'acquitter de frais correspondant à 8€/m ² de surface habitable du logement à louer pour les prestations de visite, constitution du dossier et rédaction du bail. Ainsi que : 3 €/m ² de surface habitable du logement soumis à la location. Ces dispositions s'appliquent aux Dossiers LPE Action Logement.	

PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES 2023	
Constitution d'un dossier VISALE	60 €
Déclaration d'un sinistre "Loyers impayés" auprès de VISALE	80 €
Avenant au bail à la demande du locataire	160 €
Rédaction d'un nouveau bail, avec un locataire en place, dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire ou social	320 €
Accompagnement au conventionnement intermédiaire	320 €
Accompagnement au renouvellement de conventionnement intermédiaire	320 €
Suivi de gros travaux mandatés par le bailleur (hors travaux prévus au mandat)	80 € de l'heure

La Communauté de communes se libérera trimestriellement, **à terme échu**, des sommes dues en exécution du présent contrat en effectuant le versement au compte ouvert au CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDEE, NANTES TALENSAC, IIBAN : FR76 1470 6000 4073 9683 4710 925 – BIC : AGRIFRPP847

■ **Révision** : Les rémunérations ci-dessus en cas de location nouvelle pourront être révisées en cas de modifications décidées par le conseil d'orientation de suivi stratégique de l'AIS.

Article 10. Durée du mandat

Le présent mandat est consenti et accepté **pour une période d'un an à partir de la date de prise d'effet**, reconductible chaque année pour une période limitée à 10 ans.

