

MANDAT DE GESTION POUR COMPTE DE TIERS

Commerces Hameau du Laca n° xxx - référence 00...

ENTRE :

La commune de CHAMPAGNIER, immatriculée sous le numéro 21380068300012, située Place de l'église à Champagnier, représentée par son Maire Florent CHOLAT ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2025.

Désigné(e) ci-après par la commune ou le mandant

D'UNE PART,

ET :

L'Office Public de l'Habitat du département de l'ISERE, dénommé ALPES ISERE HABITAT, immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble, sous le numéro B 779.537.125 et dont le siège social est à Grenoble Cedex 2, CS 32549, représenté par Monsieur Pierre MENDOUSSE, agissant en sa qualité de Directeur Général par intérim et habilité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration d'ALPES ISERE HABITAT en date du 24 juin 2025. Titulaire de la carte professionnelle mention Gestion immobilière n° CPI38012023000000013 valable jusqu'au 14 mars 2026 et délivrée par la CCI de Grenoble,

Désigné ci-après par ALPES ISERE HABITAT ou le mandataire

D'AUTRE PART,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La commune de Champagnier est propriétaire d'un local d'activité d'une surface de 76 m² situé 2 allée de la fontaine.

Afin de permettre d'assurer la gestion de ces locaux, il est apparu opportun pour la commune de Champagnier d'en confier le soin à ALPES ISERE HABITAT, celui-ci apparaissant par son objet et ses structures apte à assurer une telle mission dont l'étendue est déterminée par le présent mandat.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU MANDAT

Le MANDANT confère par les présentes à ALPES ISERE HABITAT qui accepte, un mandat d'administrer, en son nom et pour son compte, les locaux visés dans l'exposé ci-dessus, dont il est propriétaire.

A cet effet, ALPES ISERE HABITAT aura tous pouvoirs :

- Pour passer tout bail aux prix, charges et conditions fixés en accord avec le MANDANT, conformément aux termes du mandat spécial et dans le respect des règles légales applicables en la matière.
- Pour exiger et recevoir de qui il appartiendra, sans limitation, les sommes ou valeurs représentatives des loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, dépôts de garantie, subventions, cautionnements, avances sur travaux, etc. Et plus généralement percevoir toutes sommes ou valeurs dont l'encaissement est la conséquence de l'administration des biens d'autrui.

- Pour mettre en œuvre toute procédure de recouvrement forcé à l'encontre des locataires et toute procédure judiciaire tendant à la résiliation du bail ou à l'expulsion des titulaires de celui-ci en cas de non-respect de leurs obligations légales ou contractuelles.
- Pour faire dresser tout état des lieux mais également fixer et percevoir les sommes dues au titre des réparations locatives qui demeureront à la charge du locataire sortant.
- Pour veiller à ce que les locataires en place soient régulièrement assurés contre les risques dont ils doivent répondre en vertu de la loi en leur qualité de locataires ; ils devront être en mesure de justifier de la validité de leur contrat d'assurance.
- Pour assurer la souscription de tous abonnements pour l'électricité, l'eau, le gaz et pour passer et assumer le règlement de tous marchés ou commandes en vue de permettre la maintenance et l'entretien des immeubles.

ARTICLE 2 : GESTION FISCALE

Il revient au MANDANT de s'acquitter en temps opportun des diverses impositions, contributions et taxes concernant l'immeuble.

ARTICLE 3 : GESTION FINANCIERE

En vue de permettre au MANDANT de s'assurer de la régularité des dépenses et recettes relatives à la gestion du local objet du présent mandat, la comptabilité relative au mandat de gestion de cet ensemble devra faire l'objet d'un budget annexe dans les écritures d'ALPES ISERE HABITAT et toutes les sommes qu'ALPES ISERE HABITAT sera amené à percevoir et à dépenser dans le cadre du présent mandat devront être inscrites à un compte spécial mouvementé pour cette opération et qui sera réservé exclusivement à celle-ci.

En aucun cas, ALPES ISERE HABITAT, sans l'accord du MANDANT, ne pourra engager des dépenses qui ne pourraient être couvertes par les recettes prévisionnelles qu'il pourra percevoir de la mise en location du local ou de subventions qui lui seraient assurées.

En tout état de cause, le MANDANT s'oblige à couvrir ALPES ISERE HABITAT du montant des sommes justifiées que celui-ci appellerait, au cas où il se révélerait un déficit d'exploitation, de telle sorte qu'ALPES ISERE HABITAT n'ait jamais à faire d'avance de fonds au titre de la gestion qui lui est confiée.

ARTICLE 4 : CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

4.1 : Gestion locative :

Conditions financières de la location

Les locataires entrants devront régler à ALPES ISERE HABITAT le dépôt de garantie dès la signature du contrat.

Ils auront également à régler, à terme à échoir et dès réception de l'avis d'échéance, le loyer, les charges locatives et accessoires, par tous moyens, notamment par prélèvement automatique ou tout autre moyen de paiement mis à disposition par ALPES ISERE HABITAT. Les paiements par chèques ne sont pas acceptés.

Le montant du dépôt de garantie sera précisé à chaque contrat de bail. Il ne porte pas intérêt au profit des locataires et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat. Il sera restitué aux locataires dans les délais légaux à compter de l'expiration du bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à ALPES ISERE HABITAT dans le cadre de l'exécution de son mandat.

Facturation des loyers

Le montant du loyer est révisable conformément à la réglementation en vigueur applicable aux baux professionnels.

ALPES ISERE HABITAT s'engage à remettre gratuitement aux locataires, sur leur demande, toutes les pièces justificatives de paiement.

La révision des loyers se fera conformément à la législation en vigueur et à la décision du conseil d'administration d'ALPES ISERE HABITAT. Le MANDANT en sera informé.

Facturation des charges locatives

Les charges récupérables sont celles prévues par l'article L 442-3 du CCH et définies par le décret n° 82.955 du 9 novembre 1982 modifié par le décret n° 86.1316 du 26 décembre 1986 et par tout texte qui viendrait à le modifier ou à s'y substituer. Dans le cas où la souscription de contrats d'entretien des équipements du local par ALPES ISERE HABITAT est prévue dans le présent mandat, le coût de ladite prestation pourra être facturé au locataire qui s'y oblige.

Des provisions sur charges seront dues par les locataires chaque mois en même temps que le loyer, en attendant la régularisation annuelle des charges. Liste des charges connues en annexe, sachant que celles-ci peuvent être évolutives en fonction de la réglementation et des besoins pour permettre la location.

Le MANDANT produira annuellement un état des dépenses récupérables au titre des charges locatives ou autres, afin que le mandataire puisse les régulariser au regard des provisions versés par le locataire (cf. annexe). Le mandataire établira sur cette base un budget annuel prévisionnel des dépenses envisageables et réajustera les provisions de charges en conséquence.

Encaissement-décaissement

Le mandataire recevra toutes sommes concernant les loyers, charges, prestations, cautionnements, indemnités de remise en état des lieux au départ des locataires et, plus généralement, il pourra procéder à l'encaissement ou au décaissement de toutes sommes qui trouvent son origine dans l'administration des lots confiés en gérance.

Pour permettre au mandataire le fonctionnement des sorties, il conserve les dépôts de garanties encaissés.

Gestion des locations - Etat des lieux

Le mandataire recevra et acceptera les congés des locataires après avoir contrôlé leur régularité.

Le mandataire est le représentant de tous les services, commissions, administrations, compétents ou concernés par l'application des législations et réglementations en vigueur pour tout ce qui concerne la gestion immobilière ainsi que la gestion des baux et la situation des locataires.

Un état des lieux sera établi lors de la remise des clés et lors de leur restitution et ce conformément à l'article 57B de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par la loi du 18 juin 2014.

Traitement des impayés

ALPES ISERE HABITAT engagera toute procédure judiciaire à la fin d'assurer le paiement du loyer et de ses accessoires ou le respect des obligations mises à la charge du locataire, sans qu'il soit nécessaire d'en informer préalablement le MANDANT. Ce dernier sera simplement informé de l'état des poursuites dans le cadre d'une procédure tendant à la résiliation du bail. Enfin une concertation aura lieu entre ALPES ISERE HABITAT et le MANDANT pour la mise en œuvre d'une décision d'expulsion.

Autres missions

Une convention de commercialisation pourra être conclue entre les parties pour aider à la commercialisation des lots. Celle-ci sera indépendante de la présente convention.

4.2 : Maintenance immobilière :

Le Mandataire est tenu d'assurer, par tous moyens, le maintien des lots dans l'état d'entretien courant nécessaire au respect du cadre d'occupation devant être procuré aux locataires pour une jouissance paisible des lieux, en signant tout marché nécessaire.

Maintenance des équipements

Alpes Isère Habitat dispose de contrats de maintenance en cours sur cette résidence pour la robinetterie et la VMC. En cas de dysfonctionnement, le locataire professionnel peut directement contacter l'entreprise référencée. Les interventions sont financées via les charges locatives mensuelles : aucune avance ou paiement direct n'est requis de la part du locataire si une réparation ou un contrôle est effectué.

Travaux immobiliers

Travaux courants

Le mandataire fera exécuter les travaux d'entretien courant, dans les limites d'un budget défini en accord avec le MANDANT.

Travaux de remise en état des lots

Dans les limites d'un budget global défini en accord avec le MANDANT, le Prestataire fera procéder après chaque départ de locataires aux réparations jugées nécessaires pour une remise en location du lot.

Travaux urgents après sinistre

Pour les travaux d'entretien ou de réparations urgents consécutifs à des sinistres couverts par les polices d'assurances du MANDANT et/ou du mandataire, le mandataire les fera exécuter dès après leur déclaration aux compagnies d'assurances et, le cas échéant, leur constatation par expert.

Désordre de construction

S'il s'agit de désordres entrant dans le cadre de la garantie décennale ou biennale, le mandataire en informera le MANDANT qui prendra toutes les dispositions nécessaires en la matière ou demandera au mandataire, par convention spécifique, de mettre en œuvre et d'assurer le suivi des procédures.

Travaux d'amélioration et de grosses réparations

Le mandataire pourra faire exécuter les travaux d'amélioration et de grosses réparations définies par le MANDANT. Cette intervention fera alors l'objet d'une mission avec une rémunération spécifique prévue dans le cadre d'une conduite d'opération ou d'un mandat.

Autres missions

D'une façon générale, le mandataire prendra toutes initiatives et arrêtera les mesures nécessaires à la sécurité et à la tranquillité des occupants, à la défense des intérêts du MANDANT, à charge de lui en référer en cas de difficulté.

ARTICLE 5 : COMPTE D'EXPLOITATION ANNUEL

Annuellement ALPES ISERE HABITAT devra remettre au MANDANT le compte d'exploitation de l'année antérieure faisant ressortir l'intégralité des recettes et des dépenses qu'il aura été amené à percevoir et engager au titre de son mandat.

ALPES ISERE HABITAT s'oblige, à première demande du comptable public, à produire toutes les pièces qui pourraient être nécessaires à ce dernier pour justifier des engagements des dépenses ou de la perception des recettes, au regard des règles légales qui le tiennent à cet effet.

Dès approbation du compte d'exploitation annuel par le MANDANT, ALPES ISERE HABITAT devra alors lui verser le montant du solde créditeur.

L'approbation du compte d'exploitation annuel vaudra quitus de la mission d'ALPES ISERE HABITAT, qui ne pourra en conséquence, par la suite, voir sa responsabilité engagée au titre de l'accomplissement de ses obligations. Conformément au Décret 72-678 du 20 juillet 1972, ALPES ISERE HABITAT s'engage à conserver pendant 10 ans au moins la reddition des comptes.

En tout état de cause, ALPES ISERE HABITAT s'oblige à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance, une police propre à le couvrir pour toutes les conséquences financières directes ou indirectes dont il pourrait être tenu en cas de mise en cause de sa responsabilité au titre de l'exécution des missions qui lui sont confiées aux termes des présentes.

ARTICLE 6 : REMUNERATION DU MANDATAIRE

De convention expresse, ALPES ISERE HABITAT percevra, en contrepartie des missions qui lui sont confiées au terme du présent mandat, une rémunération proportionnelle aux titres émis hors taxes de 8% du montant des titres émis.

Cette rémunération, qui est acceptée par le MANDANT, sera déduite par ALPES ISERE HABITAT du compte d'exploitation au moment de la facturation auquel il joindra les justificatifs des dépenses et frais.

ARTICLE 7 : PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

7-1 Gestion des Assurances Responsabilité Civile

☐ ALPES ISERE HABITAT devra veiller à ce que les lots soient convenablement assurés, pour couvrir le MANDANT de tous les risques et responsabilités qu'il peut encourir, en sa qualité de bailleur.

A ce titre et dans ce cadre, ALPES ISERE HABITAT a tous pouvoirs pour souscrire tous contrats d'assurance, effectuer les déclarations de sinistres et mettre en jeu les garanties souscrites. ALPES ISERE HABITAT s'engage à tenir le MANDANT informé de tout sinistre. Il percevra les sommes en découlant et dressera un bilan technique et financier qui sera porté à la connaissance du MANDANT. ALPES ISERE HABITAT assurera le suivi des travaux de remise en état.

Modalités de tarification convenue :

- Gestion administrative = **forfait de 660 € ttc /an**
- Suivi des travaux = **2% du montant des travaux ttc**

☒ Il incombe au MANDANT de veiller à ce que les lots soient convenablement assurés pour se couvrir de tous les risques et responsabilités qu'il peut encourir, tant en sa qualité de propriétaire des constructions, que de bailleur.

7-2 Gestion des Travaux d'entretien des lots

Le mandat est confié à ALPES ISERE HABITAT pour faire procéder à tous travaux d'entretien courant, arrêter tous devis et marchés ou commandes en vue d'engager tous travaux d'entretien qu'il jugerait nécessaires pour la sauvegarde des lots et la sécurité des occupants ou des tiers.

Les factures des travaux engagés et réglés par ALPES ISERE HABITAT seront déduites de la facturation annuelle.

☒ ALPES ISERE HABITAT fera réaliser tous travaux d'entretien :

1. La réalisation de tous les travaux d'entretien mettant en jeu des montants inférieurs à 4 000 € ht par lot sera suivie par ALPES ISERE HABITAT. Il est convenu qu'ALPES ISERE HABITAT aura à sa charge l'initiative de l'établissement des devis, du suivi des travaux et du règlement des factures.

Modalités de tarification convenue : **2% du montant des travaux d'entretien TTC.**

2. La réalisation de tous les travaux d'entretien mettant en jeu des montants compris entre 4 000 € et 7 500 € ht par lot sera suivi par ALPES ISERE HABITAT après autorisation du MANDANT.

Modalités de tarification convenue : **3% du montant des travaux d'entretien TTC.**

3. La réalisation de tous les travaux d'entretien mettant en jeu des montants supérieurs à 7 500 € ht par lot sera suivie par le MANDANT. Toutefois, si le MANDANT le désire, un mandat de conduite d'opération pourra être conclu au profit d'ALPES ISERE HABITAT, selon une tarification à convenir en fonction des prestations définies conjointement.

☐ Le MANDANT fera effectuer, directement et sous sa seule responsabilité, tous travaux d'entretien jugés nécessaires pour la sauvegarde des lots et la sécurité des occupants ou des tiers, et en assurera le règlement, lorsque les sommes engagées excéderont 4 000 € ht par lot. Dans ce cadre, ALPES ISERE HABITAT assurera son devoir de conseil et d'alerte sans que sa responsabilité ne puisse être engagée eu égard aux dégradations que pourraient connaître lesdits lots.

7-3 Service d'astreinte

Dans le cadre de l'écoute client et de la qualité de service, ALPES ISERE HABITAT assure un service d'astreinte 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 pour assurer un service en continu sans facturation supplémentaire.

ARTICLE 8 : DUREE

Le présent mandat est consenti pour une durée de trois ans et se renouvellera par tacite reconduction par périodes annuelles successives, sauf vente du bien par le MANDANT ou dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'arrivée de son terme. Il entrera en vigueur à partir du 01/01/2026.

ARTICLE 9 : CLAUSE DE RESILIATION

En cas d'inexécution par les parties d'un seul des engagements figurant au présent mandat, ce dernier sera résilié de plein droit, un mois après simple sommation de s'exécuter contenant déclaration de l'intention d'user de la présente clause, restée sans effet.

ARTICLE 10 : INTENTION DE VENDRE

Si, pendant la durée du mandat ou à son expiration, le MANDANT se décidait à vendre le bien objet du présent mandat, il s'engage à informer en priorité ALPES ISERE HABITAT, mandataire, de son intention, afin de lui permettre de prendre toutes dispositions utiles pour éventuellement définir une offre.

Le MANDANT devra avertir ALPES ISERE HABITAT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de son intention de vendre ledit bien en précisant le prix et les conditions générales de la vente.

ALPES ISERE HABITAT, mandataire, disposera alors d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'offre de vente pour faire connaître son intention d'acheter ou non le bien concerné.

ARTICLE 11 : ATTRIBUTION DE COMPETENCE

En cas de litige pour l'exécution du présent mandat, le Tribunal administratif de GRENOBLE sera compétent.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- Pour le MANDANT, en mairie de Champagnier.
- Pour ALPES ISERE HABITAT, MANDATAIRE, en son siège, CS 32549, 38035 GRENOBLE Cedex 2.

A Grenoble, le 15/10/2025

Le mandataire
Le directeur général par intérim
Pierre MENDOUSSE

Le MANDANT
Le Maire
Florent CHOLAT

ANNEXE

Liste des charges :

- Entretien des parties communes de la copropriété (ménage, produits d'entretien)
- Frais de gestion de l'immeuble par un syndic solidaire
- Électricité (éclairage, ventilation, chauffage, consommation des praticiens)
- Eau pour tout usage
- Réparations courantes (hors gros œuvre)
- Vérification réglementaire et entretien des installations (électricité, VMC, extincteur)
- Vérification et entretien des extincteurs et sécurité incendie (détecteurs, alarmes)
- Contrôle d'accès / alarme

Liste des équipements et maintenance

- VMC
- Alarme type 4
- Alarme intrusion
- Chauffe-eau
- Baie de brassage
- 1 extincteur CO2
- 1 extincteur à eau

Cabinet paramédical :

- 1 Bureau rectangulaire L160 x 80 cm avec retour 90° L60 x 80 cm
- 4 Chaise LOVE - Coloris ECRU et VERT
- 1 Table basse L50 x 36,5 cm
- 1 Fauteuil de travail ergonomique KENO H ONE
- 1 Élément bas 1 portes METHOD 60x60 – IKEA (cabinet paramédical)
- 1 Élément mural horizontal METHOD 60x40 - IKEA
- 1 Evier

Salle de repos :

- 1 Élément bas 1 portes METHOD 60x60 - IKEA
- 1 Élément bas 2 portes METHOD 60x80 - IKEA
- 1 Élément mural horizontal METHOD 80x40 - IKEA
- 1 Élément mural horizontal METHOD 60x40 - IKEA
- 1 Table de repas L60 x 60 cm
- 4 Chaise LOVE - Coloris BLEU (par lot de 4 à la couleur)
- 1 Evier