

MANDAT DE GESTION DE LOGEMENT OU D'IMMEUBLE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

d'une part

Nom – adresse

Titulaire de droits réels de l'immeuble ci-après désigné.

Ci-après dénommé(s) « le mandant ».

d'autre part

L'Association Sans But Lucratif «**Logement pour Tous**» dont le siège social est établi à 1070 Anderlecht Rue du Chimiste 34-36, N° d'entreprise / TVA BE 0 458.708.743, ci-après représentée par **Pierre DENIS Directeur**, agréée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale depuis le 1^{er} janvier 2000 et jusqu'au 31 décembre 2014.

Ci-après dénommé « le mandataire ».

PREAMBULE

Attendu que le mandataire a pour objet, en tant qu'agence immobilière sociale, de permettre l'accès au logement aux personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile;

Que le mandataire garantit au mandant la garantie locative, le paiement du juste loyer et la remise des lieux en état au terme du bail, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté;

Attendu que le mandataire, compte tenu du fait que le logement est loué à un locataire répondant à un profil de revenus maximums défini, assure si nécessaire, l'organisation d'un accompagnement social;

Attendu que le mandant a pris connaissance des objectifs poursuivis par le mandataire et des dispositifs mis en place pour les atteindre;

Que le présent mandat s'inscrit dans la dynamique d'un projet qui permet à l'agence immobilière sociale de réaliser son objet social et au propriétaire de rentabiliser son bien en toute sécurité financière;

Attendu qu'en fixant le montant de la rémunération (**loyer(s) du ou des logements confié(s) en gestion dans le présent mandat**), les parties ont expressément tenu compte des garanties dont bénéficiera le mandant, comme spécifié ci-dessus ainsi que des spécificités du bien loué;

EST ETABLIE LA CONVENTION SUIVANTE :

Objet

Article 1. Le mandant déclare confier au mandataire la gérance tant active que passive des biens suivants :

Rue / numéro :

Code postal / Commune :

Section / Division / Matrice cadastrale / RC de l'immeuble :/...../...../..... €

superficie :

En conséquence, pendant toute la durée du contrat le mandant donne au mandataire, en tout ou en partie, le pouvoir de, pour et en son nom :

- passer tous baux et conventions pour la durée, dans les formes, aux personnes, pour le prix, et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables dans les limites du présent mandat : proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous baux et locations, même ceux

actuellement en cours; autoriser toutes cessions de baux et sous-locations; donner et accepter tous congés; dresser tous états des lieux;

- faire procéder à toutes réparations, constructions, améliorations, nécessaires ou utiles; à cet effet, passer tous devis, marchés ou contrats avec toutes personnes, architectes, entrepreneurs et ouvriers, ou avec toutes sociétés ou administrations; payer le montant de toutes factures; exiger des locataires les réparations à leur charges. Une autorisation préalable écrite sera nécessaire si les montants engagés, dans la même année par le mandataire à charge du mandant, sont supérieurs à un montant égal à un mois de loyer par logement. Dans le cas de travaux supérieurs à 6.200 € un appel d'offre devra être lancé et au moins 2 offres conformes devront avoir été reçues;
- faire assurer l'immeuble contre l'incendie et tous autres risques; signer toutes polices, payer toutes primes et cotisations; faire toutes déclarations de sinistre; régler à l'amiable toutes indemnités qui pourront être dues ou nommer tout expert à cette fin; recevoir toutes indemnités;
- passer tous marchés et contrats pour l'entretien du logement/de l'immeuble, son éclairage, l'abonnement aux eaux, au gaz et à l'électricité, et pour tous autres objets; renouveler ou résilier ceux existant à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;
- faire toutes demandes en dégrèvement ou en déduction de taxes et contributions, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions; recevoir toutes sommes restituées;
- recevoir tous loyers échus ou à échoir, et toutes sommes qui pourraient être dues au mandant soit par d'anciens locataires, soit par toutes causes se rattachant au logement / à l'immeuble;
- représenter le mandant auprès de toutes administrations publiques et, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale;
- donner quittance et décharge de toutes sommes reçues ou payées; + représenter le mandant en justice, tant en demandant qu'en défendant, dans toutes les actions relatives à l'exécution du bail et dans toutes les actions concernant la sauvegarde des intérêts du mandant, en rapport avec son bien, en ce compris les démarches auprès des administrations publiques et les recours éventuels devant les juridictions administratives;
- concilier et transiger; faire pratiquer toutes saisies et actes conservatoires, les faire valider; supporter le coût des frais engendrés par l'introduction et l'exécution de ces procédures, en ce compris les états de frais et honoraires du conseil choisi;
- aux fins qui précèdent, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces.

Durée du mandat¹

Article 2. Le présent mandat est consenti pour une durée de ans prenant cours le et expirant le

A défaut d'un congé notifié par lettre recommandée par l'une des parties trois mois avant l'échéance du contrat, il sera renouvelé aux mêmes conditions et pour la même durée.

Chacune des parties est autorisée à mettre fin anticipativement au contrat, au terme de la première année, moyennant la notification d'un congé notifié trois mois avant cette échéance.

Etant consenti dans l'intérêt des deux parties, le présent contrat est irrévocable.

Toutefois, en cas de manquement grave commis par l'une ou l'autre des parties, le contrat prendra fin dans les huit jours qui suivent la notification du congé par lettre recommandée.

~~Chaque partie peut mettre fin au contrat, à tout moment, moyennant la notification d'un congé de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer (facultatif).~~

En cas de vente du bien, le mandat prendra fin à la date du transfert de propriété. Le mandant doit communiquer cette date au mandataire, dès qu'il en a connaissance et au plus tard, dans les 8 jours de la

¹ La durée minimum d'un mandat sans demande de prime à la rénovation est de 3 ans. Si le mandant souhaite bénéficier des primes à la rénovation accordée par le Région de Bruxelles-Capitale ou des primes énergies accordées par Bruxelles-Environnement, la durée du mandat est de **9 ans minimum après travaux**. Elle peut être encore supérieure en fonction de l'ampleur des travaux de rénovation, du rôle technique et/ou financier joué par le mandataire.

signature du compromis. Toutefois, le solde des avances éventuelles faites par le mandataire au mandant devra être remboursé par le notaire instrumentant au plus tard dans les huit jours suivant la signature de l'acte authentique. A cette fin, le mandataire remettra au notaire instrumentant, un décompte reprenant le solde des avances, la preuve de paiement de celles-ci et des récupérations déjà faites.

Lorsque le bien fait l'objet d'un bail emphytéotique, le mandat prend fin, en tout état de cause, au terme du bail. Lors de la conclusion du mandat, le mandant est prié de remettre au mandataire une copie du bail emphytéotique. Si le bail prend fin anticipativement, le mandant est prié d'en avertir le mandataire, dès qu'il en a connaissance.

A l'échéance du mandat, le mandant sera tenu de respecter les obligations contractées à l'égard du ou des locataires et le mandataire sera déchargé de toutes obligations et responsabilités à l'égard du mandant ou de ses locataires.

Rémunération

Article 3. La rémunération (loyer) nette est fixée par logement, ou pour l'immeuble comportant logements, et par mois suivant le tableau suivant :

Logement	Surface nette	Nbr. ch.	Loyer	Libre	Échéance du bail	Remarques
Total			- €			

Il sera adapté selon les fluctuations de l'indice des prix (Santé), dans le sens de la baisse ou de la hausse de cet indice, selon la formule suivante :

$$\text{Loyer de base ()} * \text{nouvel indice ()}$$

$$\text{Loyer nouveau} = \frac{\text{Loyer de base ()} * \text{nouvel indice ()}}{\text{Indice de départ ()}}$$

$$\text{Loyer nouveau} = \frac{\text{Loyer de base ()} * \text{nouvel indice ()}}{\text{Indice de départ ()}}$$

L'adaptation à l'index entrera en vigueur à la date anniversaire du bail **établi avec le locataire**. L'indice de départ est celui du mois précédant la date de la conclusion du contrat.

En cas de travaux d'entretien réalisés à charge du mandant, un décompte justificatif sera envoyé en même temps par le mandataire au mandant.

La rémunération (le(les) loyer(s)) sera versée sur le compte n° du mandant **au plus tard le 10** du mois **suivant celui auquel(s) il(s) se rapporte(nt)**.

Obligations et garanties

Article 4.

§ 1er. Le mandant s'engage à prendre à sa charge :

- les taxes à charge du propriétaire;
- tous les frais d'entretien qui lui sont imputables de par la loi.

Le mandant s'engage à remettre au mandataire tous les documents, contrats, correspondances nécessaires, les baux déjà conclus, les titres de propriété, les extraits de la matrice cadastrale, polices d'assurance, actes de procédure en cours, plaintes,... et toute information relative aux biens.

Le mandataire sera exonéré de toute responsabilité résultant du défaut de communication de ces documents et informations par le mandant.

Le mandataire s'engage à respecter ou à faire respecter toutes les obligations en matière d'assurances du (des) bien(s) visé(s) par la présente convention.

§ 2. Le mandataire s'engage à l'égard du mandant à :

1. établir mensuellement / trimestriellement (biffer la mention inutile) un décompte indiquant les revenus et les dépenses. Sauf convention contraire et suivant des modalités à établir entre le mandant et le mandataire, l'excédent de dépenses sur les revenus sera retenu sur les rémunérations à venir.
2. informer le propriétaire de la conclusion d'un nouveau bail, de la notification d'un congé, de l'exécution de travaux importants, de l'introduction d'une procédure et tout acte juridique en rapport avec le bien;
3. restituer, à la fin de la convention, les fonds ainsi que les documents et contrats en rapport à la gestion du bien.

§ 3. Le mandataire garantit au mandant :

1. le bon entretien du bien locatif, et prend en charge, au besoin, les réparations incombant au locataire;
2. le paiement du loyer, que le logement soit occupé ou non, que le locataire ait réglé ou non son loyer;
 - **Cette garantie est accordée à partir du troisième mois suivant la date de signature du mandat de gestion ou, s'il échet, du troisième mois suivant la date de signature du rapport de réception provisoire des travaux de rénovation.**
3. lors de l'état des lieux de fin de contrat, en cas de carence ou de défaillance des locataires, à remettre le logement en l'état initial, compte tenu d'une usure normale, et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre le mandant et le locataire.

Rémunération de la gestion

Article 5. Les frais de gestion sont fixés de commun accord à 5 % de la rémunération fixée à l'article 3.

Ces frais se décomposent comme suit :

- 5 % à titre de frais de gestion proprement dit.

~~..... % pour couvrir le risque locatif (vacance entre deux locataires ou défaut de paiement de celui-ci).~~

Etats des lieux.

Article 6. Lors de la signature du mandat un état des lieux de l'immeuble et de chaque logement sera réalisé à l'amiable par le mandant et le mandataire. Ils seront annexés à la présente convention. A défaut, l'état des lieux réalisé à l'entrée des nouveaux locataires seront annexés à la présente convention et feront office de référence entre le mandant et le mandataire.

Si des logements sont déjà occupés, l'état des lieux d'entrée réalisé entre le mandant et le locataire sera pris en considération et annexé à la présente convention.

- défaut d'un état des lieux préexistant, il sera procédé à un état des lieux en accord avec le locataire et dans un délai d'au maximum 3 mois à dater de la signature de la présente convention.
- A défaut de pouvoir réaliser cet état des lieux, le logement sera réputé être dans l'état où il se trouvera à la sortie du locataire.

A l'issue du mandat, l'immeuble et les logements, hormis la vétusté et l'usure normale, seront remis au mandant dans l'état initial tel que précisé par les états des lieux annexés à la présente convention.

Litige

Article 7. Tous litiges relatifs à l'exécution du présent contrat seront soumis à la compétence des tribunaux de Bruxelles.

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 8 -

Option 1 – Abandon de recours

Le contrat d'assurance du mandant devra couvrir les risques d'incendie, tempête, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme. Ces garanties seront étendues à la couverture des dégradations immobilières suite à vol ou tentative de vol, à la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers

suite aux périls couverts (recours des tiers) ainsi que l'abandon de recours à l'égard du locataire. Le supplément abandon de recours sera remboursé au mandant et porté à charge des locataires par le mandataire.

Option 2 - Si Immeuble ou logement en copropriété

Le mandataire prendra pour compte de locataire une assurance qui couvrira les risques d'incendie, tempête, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme. Ces garanties seront étendues à la couverture des dégradations immobilières suite à vol ou tentative de vol, à la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts (recours des tiers).

Il est convenu de ne pas autoriser la présence d'animaux dans les baux conclu avec les locataires.

a) Avec représentation auprès du syndic

Les courriers habituellement adressés par le syndic aux propriétaires seront adressés au mandataire. Le mandant et le mandataire se concerteront toujours sur les décisions à prendre dans le cadre de la copropriété.

L'immeuble étant en copropriété, l'assurance, les frais de syndic et frais divers, les réparations et les appels pour le fonds de réserve sont à charge du mandant. Le mandataire assurera les paiements trimestriels, voire mensuels, de la totalité de la facture du syndic. Les appels du Fonds de réserve seront retenus sur le loyer le mois de leur paiement. Annuellement, lors du décompte établi par le syndic, le mandataire répartira les frais entre propriétaire et locataire et retiendra sur le loyer la part incombant au mandant.

b) Sans représentation auprès du syndic

L'immeuble étant en copropriété, l'assurance, les frais de syndic et frais divers, les réparations et les appels pour le fonds de réserve sont à charge du mandant. Une provision de € sera versée mensuellement par le mandataire pour couvrir les charges du locataire. Le mandant transmettra annuellement au mandataire les décomptes du syndic. Le mandataire répartira les frais entre propriétaire et locataire et fera un décompte sur base des provisions versées.

Option 3 – Entretien chaudière individuelle

Dans la mesure où l'appartement est équipé d'une chaudière individuelle au gaz et que celle-ci peut encore faire l'objet d'un contrat d'entretien omnium, il est convenu que le mandataire souscrira pareil contrat et que les frais de celui-ci seront supportés à moitié par le mandat et à moitié par le locataire.

Option 4 – Travaux

1. Le mandat étant établi dans le cadre du bénéfice des primes à la rénovation accordée par la Région de Bruxelles-Capitale (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat du 4 octobre 2007, Moniteur belge du 23 octobre 2007) il est convenu :
 - que le présent mandat de gestion sera nul de plein droit dans le cas où la demande de permis d'urbanisme ou la demande de primes à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale étaient refusées.
 - que si, sur base de la promesse provisoire de la prime à la rénovation, le montant des primes accordées mettait en péril l'équilibre financier du projet, les parties se concerteront pour tenter par tous les moyens de trouver une solution permettant l'exécution du mandat et la rénovation des logements.
 - que le mandant s'engage à assurer à ses frais une rénovation de l'immeuble, l'(les) appartement(s), la maison en réalisant notamment les travaux suivants :
 - Description générale des travaux envisagés

- que le mandataire gèrera, pour le compte et au nom du mandant, le dossier de demande de prime à la Rénovation et/ou de primes Energie accordée par la Région de Bruxelles-Capitale. Les primes ou avances de primes seront versées sur le compte du mandataire ;
 - que le mandataire assurera le suivi des travaux pour le compte du mandant et l’informera du déroulement de ceux-ci en lui faisant parvenir copie des procès-verbaux des réunions de chantier. Dans ce cadre, le mandant désignera une personne qui assurera le suivi de la rénovation avec le mandataire et qui pourra prendre les décisions nécessaires en cours de chantier. Le mandataire évaluera et conseillera le mandant sur les solutions techniques proposées par l’entrepreneur aux problèmes qui pourraient se poser lors de l’exécution de la rénovation des logements sur base des plans, des cahiers des charges et devis retenus. Les conséquences budgétaires des solutions retenues seront également examinées et le mandataire demandera l’accord écrit du mandant si les conséquences financières étaient égales ou supérieures à 200 €. Cette mission sera exercée moyennant une rémunération de % HTVA du montant HTVA des travaux.
 - Les honoraires d’architecte nécessaires à l’établissement des plans, à la demande de permis d’urbanisme, au contrôle des éventuels travaux de stabilité et aux réceptions seront supportés par le mandant.
2. Le mandant est informé que s’il bénéficie des primes à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale, AR du 4/10/2007 Moniteur belge du 23/10/2007 – article 22 – dernier alinéa, il ne pourra aliéner volontairement son bien, en totalité ou partiellement, ni l’incorporer dans une société, avant un terme de dix ans à dater du courrier de l’administration reprenant la promesse définitive de prime. A défaut, le mandant sera tenu de rembourser la prime reçue ainsi que les intérêts y afférents calculés au taux légal en vigueur à la date de la décision du recouvrement, cela sans préjudice des dispositions du Code pénal ou de poursuites judiciaires en application de l’arrêté royal du 31 mai 1933 concernant les déclarations à faire en matière de subvention.

Fait à Bruxelles, en trois exemplaires, le chacun des soussignés se reconnaissant en possession de l’exemplaire qui lui revient.

Pour le mandant

.....

Pour le mandataire

Pierre DENIS