



Mandat de gestion

Sur base de de l' Arrêté du 17 décembre 2015 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

d'une part *La Société* :
Valablement représenté par *Madame/Monsieur*
Adresse :
Téléphone : Courriel :
Titulaire de droits réels de l'immeuble ci-après désigné.
Ci-après dénommé(s) "le mandant".

d'autre part
L'Association sans but lucratif « Agence Immobilière Sociale Quartiers »
dont le siège social est établi rue du Progrès 323 à 1030 Bruxelles
dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 10 juin 1999 sous le n° 8781/99 agréée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale, représentée par Béatrice CULOT, directrice, agissant conformément aux pouvoirs lui conférés par l'assemblée générale du 18 décembre 2012,
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 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 maximum 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 au mandataire de réaliser son objet social et au mandant de rentabiliser son bien en toute sécurité financière ;

Attendu qu'en fixant le montant de la rémunération du mandat de gestion, 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 1er.

Le mandant déclare confier au mandataire la gérance tant active que **passive des biens suivants : (adresse)**

Section et matrice cadastrale de l'immeuble :

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 locations 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 1.000,00 € (mille euros) par unité de logement. Dans le cas de travaux supérieurs à 30.000 € un appel d'offre devra être lancé et au moins deux offres 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
- Situation de l'assurance à la signature du mandat : **assurance avec abandon de recours ou /et référence de l'assurance.....**
- 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 à partir de la prise en gérance ;
- 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 mandat.

Article 2.

Le présent mandat comprend :

- le suivi des travaux avant mise en location à partir de la signature du présent mandat ;
- La gérance tant active que passive pour une durée de 9 (12-15-...) ans.

La gérance prend son effet pour chaque appartement en particulier quand les conditions de l'article 6 sont rencontrées. Le premier mois du paiement sera le premier mois d'occupation par les locataires désignés par l' AIS et expirant 9 (12-15-...) ans plus tard.

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.

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.

Dispositions particulières :

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 signature du compromis. En cas de manquement à cette disposition, le mandataire demandera le remboursement des trois dernières mensualités de paiement garanti.

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 de la gestion

Article 3. La rémunération du mandat de gestion est fixée par appartement, ou pour l'immeuble **comportant 5 logements**, et par mois suivant le tableau suivant **(avec cave, sans cave)** :

Type de bien	Surface	Nbre. Ch.	Rému nération	Libre	Remarques
Studio rez jardin					
Duplex rez et 1er					
Duplex droit					
Studio					
Duplex sous toit					
TOTAL :					

Elle sera adaptée selon les fluctuations de l'indice santé des prix à la consommation, dans le sens de la baisse ou de la hausse de cet indice, selon la formule suivante :

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

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

L'adaptation à l'index entrera en vigueur à la date anniversaire de la mise en location du bien par l'AIS.

L'indice de départ est celui du mois précédant la date de gérance active prévu dans ce 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.

Le loyer sera versé sur le compte n° **....?.....** du mandant au plus tard le 10 du mois qui suit celui auquel il se rapporte.

Les frais de gestion sont fixés de commun **accord à 0 % du** loyer fixé à l'article 3.

Obligations et garanties.

Article 4.

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

1. les taxes à charge du propriétaire ;
2. le certificat Performance énergétique des bâtiments (PEB) ;
3. 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.

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

1. établir une fois par an un relevé de compte indiquant les revenus et les dépenses, le solde disponible; avertir le mandant lorsque le solde devient insuffisant pour faire face aux diverses dépenses, en l'invitant le cas échéant à verser une provision complémentaire. La provision versée par le mandant s'élève initialement à 450 euros par appartement ;
2. informer le mandant 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 contrat 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. 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.
3. La rémunération du mandat que le logement soit occupé ou non, que le locataire ait réglé ou non son loyer ;

Etat des lieux.

Article 5.

Au moment de l'occupation effective des lieux/Lors de la signature du mandat un état des lieux de l'immeuble et de chaque logement sera réalisé par expert, par le mandant et le mandataire (choisir). Ils seront annexés à la présente convention.

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. A 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. Les frais de l'état des lieux initial seront pris en charge entre les trois parties: le mandataire, le mandant et le locataire.

A défaut de pouvoir réaliser cet état des lieux, le logement sera réputé être dans l'état ou il se trouvera à la sortie du locataire. L'état des lieux réalisé à l'entrée du nouveau locataire sera annexé à la présente convention et fera office de référence entre le mandant et le



mandataire.

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 annexes à la présente convention.

Article 6

Le mandat pour la gérance locative s'exécutera quand les conditions suivantes seront rencontrées:

- que le logement réponde aux conditions minimales de sécurité, de salubrité, d'équipements et d'hygiène régies par l'Ordonnance du 17 juillet 2003, modifiée par l'Ordonnance du 11 juillet 2013 ainsi que par les normes d'adéquation stipulées dans l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les Agences immobilières Sociales ; Ceci sera établi par la visite du responsable technique de l' AIS Quartiers ASBL ;
- un certificat PEB a été fourni ;
- la remise des documents cités à l'article 4 § 1.
- La situation de l'assurance incendie du propriétaire est clarifiée.

Gestion des parties communes

Article 7

Si l'immeuble est entièrement mis en gestion à l' AIS Quartiers, le mandant confie en gestion au gestionnaire les parties communes de l'immeuble aux mêmes conditions que les logements particuliers. Dans ce cas, les frais de gestion annuel sont fixés de commun accord à euros.

Rénovation et gestion des travaux

Article 8

Le mandant mandate le mandataire pour effectuer les travaux de mise en conformité et de rafraîchissement du logement suivant le devis mis en annexe.

Le mandant s'engage à réaliser les travaux de mise en conformité et d'aménagement selon les schémas et la liste des travaux communiqués.

Les travaux effectués par l' AIS Quartiers pour mettre en conformité et pour effectuer des réparations sont faits selon les conditions mises en annexe.

En cas de travaux pour un montant supérieur à 10.000 euros, l' AIS Quartiers demandera des frais de gestion de 5%

Location hors objectif social

Article 9

Le garage/bureau/atelier/commerce est pris en gestion par l' AIS Quartier ASBL hors cadre social. Le montant indiqué à l'article 3 est indicatif. Le loyer sera l'objet de la négociation entre le mandataire et le locataire. Ce montant ne sera rétrocédé au mandant que s'il est



AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIAAL
SOCIALE VERHUURKANTOOR
QUARTIERS WIJKEN
ASBL / VZW

versé par le locataire. Si l'espace n'est pas loué, aucune rémunération ne sera versée au mandant. Les garages seront pris en gestion un mois après qu'il soit dégagé de tout bien s'y trouvant.

Litige.

Article 9 Tous litiges relatifs à l'exécution du présent contrat seront soumis à la compétence des tribunaux de Bruxelles.

Fait à Bruxelles, en deux exemplaires, le / /2018 chacun des soussignés se reconnaissant en possession de l'exemplaire qui lui revient.

Le Mandant

Le mandataire
Pour l'A.I.S. Quartiers
Béatrice Culot
Directrice



Conditions de réalisation des travaux à charge du propriétaire

Dans le mandat de gestion, il est prévu que le logement est confié à la gestion de l'AIS Quartiers. Au cours de la gestion, l'AIS Quartiers a l'obligation de garder le logement en bon état. Elle doit pour cela réaliser des réparations et travaux dont le financement incombe au propriétaire.

L'AIS Quartiers informe d'abord le propriétaire de la nécessité des travaux et donne une estimation du montant du coût des travaux. Pour la bonne réalisation des travaux, il est demandé de donner une réponse à l'interpellation de l'AIS Quartiers dans les 8 jours calendrier. Les réparations et les travaux en cours de mandat dépendent de l'état du logement tel que décrit dans l'état des lieux initial.

L'AIS Quartiers intervient d'office dans les cas d'urgence.

Pour les travaux de plus de 1.000 euros, l'AIS Quartiers demandera un acompte. Celui-ci sera de 30%.

Les travaux sont effectués sous la responsabilité de l'AIS Quartiers.

L'AIS Quartiers peut faire réaliser ce travail par son équipe d'ouvriers. Dans ce cas, la facturation comprendra un coût de main d'œuvre et le matériel. La main d'œuvre est facturée selon ces tarifs.

- 35 euros par homme par demi-journée ;
- 55 euros par homme et par journée ;
- 210 euros par semaine par homme.

L'AIS Quartiers peut faire réaliser ce travail par des entreprises. Dans ce cas, la facturation comprendra des frais de suivi selon les tarifs suivants :

- Moins de 1.000 euros de facture tva comprise: 30 euros ;
- Entre 1.000,01 et 5000 euros : 150 euros ;
- Plus de 5.000,01 euros : 350 euros.

Pour les travaux couverts par la provision versée par le propriétaire, il n'est pas demandé de frais de suivi. Il s'agit dans la plupart des cas de travaux de montants inférieurs à 450 euros.

En cas de travaux pour un montant supérieur à 10.000 euros, l'AIS Quartiers demandera des frais de gestion de 5%

Ces conditions sont valables en 2019