

Contrat gestion d'immeuble

✘ W:\AIS\AIS - organisation
générale\Pub
AIS\SIGNTEC\Logo et dépliant
définitifs\logo
AIS Haute Ardenne inn

Agence Immobilière Sociale «Haute Ardenne»
Rue du 2^{ème} Cycliste 70 4960 Malmedy
Tél. : 080.34.15.79
aishauteardenne@live.be

Contrat de gestion d'immeuble

Préambule

L'Agence Immobilière Sociale (A.I.S.) Haute Ardenne est une A.S.B.L. agréée par le Gouvernement Wallon en vue de promouvoir l'accès au logement salubre des ménages à revenus modestes et de développer une véritable « pédagogie de l'habiter ». Pour réaliser cet objectif, elle maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé. Elle a pour mission de rechercher la meilleure adéquation possible entre l'offre en logements potentiels disponibles et les besoins sociaux recensés au plan local.

L'A.I.S. est régie par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 23 septembre 2004 (M.B. 10 novembre 2004) relatif aux organismes de logement à finalité sociale.

Entre les soussignés :

De première part :

M.....
Né(e) le.....à.....
Domicilié(e) à
rue : n°
Tél. :...../.....

Qui se déclare propriétaire ou usufruitier(ère) de l'immeuble ci-après désigné

Ci-après dénommé(e) "le propriétaire"

ET

De seconde part :

L'association sans but lucratif "Agence Immobilière Sociale Haute Ardenne" agréée par le Gouvernement Wallon, dont le siège social est établi rue AF Villers, 2B à 4960 Malmedy

Ici représentée par :

Agent technique Marie-Jeanne Mathien

EST INTERVENUE LA CONVENTION SUIVANTE :

Art 1. Objet du contrat.

Le propriétaire déclare constituer pour son mandataire spécial l'A.S.B.L. "Agence Immobilière Sociale Haute Ardenne ", représentée comme il est dit, soussignée de seconde part, qui accepte, conformément à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, à laquelle il donne pouvoir de, pour et en son nom, gérer et administrer, tant activement que passivement, en vue de réaliser l'objectif A.I.S. telles que formulées à l'article 7 de l'AGW du 23/09/2004, un immeuble ou partie d'immeuble :

Le bien :
rue : n° à

Art 2. Pouvoirs du mandataire.

Le mandant donne notamment pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du contrat de:

a) passer tous baux et locations - en ce compris des baux de neuf ans et plus - pour la durée, dans les formes, aux personnes, pour le prix, sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables - étant expressément stipulé :

1° - que le propriétaire renonce à son droit visé à l'art. 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le bail sans motif;

2° - que la marge d'intermédiation de l'Agence Immobilière Sociale ne peut excéder 15 % du loyer contractuellement dû par le locataire;

Proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous baux et locations, même ceux actuellement en cours; autoriser toutes cessions de bail et sous-locations; donner et accepter tous congés; dresser tous états des lieux.

b) recevoir tous loyers échus ou à échoir, et toutes sommes qui pourraient être dues au mandant par d'anciens locataires ou pour toutes autres causes se rattachant à la gestion de l'immeuble.

c) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder, à la charge dudit mandant, à toutes réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire; 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. En cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, celui-ci aura, sauf toute autre modalité de remboursement à convenir, la faculté de se payer sur toutes sommes reçues par lui au nom et pour compte du mandant.

d) recevoir et gérer la garantie locative, et en obtenir la libération.

e) exiger des locataires les réparations à leur charge.

f) moyennant et dans les limites de l'autorisation préalable et écrite du mandant, autoriser le locataire à modifier, transformer, ou aménager le logement ainsi qu'à modifier la destination initiale du bien. En cas de modification, transformation ou aménagement apporté avec cet accord, en fin de bail, soit rembourser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre, soit payer une somme égale à la

Contrat gestion d'immeuble

plus-value acquise par l'immeuble en suite de ces travaux.

g) passer tous marchés et contrats pour l'entretien de la maison, son éclairage, l'abonnement aux eaux et au gaz, et pour tous autres objets; renouveler ou résilier ceux existant à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef.

h) faire toutes demandes en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions; recevoir toutes sommes restituées.

i) représenter le mandant auprès de toutes administrations publiques, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale.

j) le cas échéant, accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 et 13bis du Code Wallon du Logement.

k) de toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittance et décharge; opérer le retrait de toutes sommes consignées; remettre ou se faire remettre tous titres et pièces; en donner ou retirer décharge.

l) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, citer et comparaître au nom et pour compte du mandant devant tous tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant.

m) aux fins qui précèdent, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

n) l'AIS Haute Ardenne pourra agir seul, à charge du propriétaire, après notification par courrier recommandé et sans autorisation préalable de ce dernier en cas de réparations urgentes dont le coût n'excède pas la somme de 2 mois de loyer (exemples: dégâts des eaux, problèmes avec le chauffe-eau...).

Art. 3 - Subrogation légale.

Aux termes de l'art. 10 §6 de l'Arrêté du Gouvernement wallon précité, l'A.I.S.- mandataire est subrogée au propriétaire - mandant dans ses droits à la récupération de toutes sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévus par le Code civil.

Art. 4 - Durée du contrat.

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de ans.

Prenant cours le/...../..... et finissant le/...../.....

Le contrat prend fin de plein droit à la date du / / sans que les deux parties puissent invoquer la tacite reconduction. Dans tous les cas, le propriétaire s'interdit de passer un contrat avec le locataire durant une période de 1 an à partir de la fin du présent contrat.

Art. 5 - Exclusivité.

Afin de permettre à l'A.I.S. de remplir son objectif social, il est expressément convenu que, pendant toute la durée du contrat, l'immeuble sera, en ce qui concerne les points a) - b) - d) - e) - l) énumérés à l'art. 2 de la présente convention, exclusivement géré par l'intermédiaire du mandataire. Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte, le tout sans préjudice de son droit de résilier le bail conformément aux art. 3 § 2 de la loi du 20 février 1991 (occupation personnelle).

Art. 6 - Irrévocabilité.

Par dérogation aux art. 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable. Toutefois, en cas de faute ou manquement grave aux obligations souscrites par une des deux parties contractantes, l'autre partie pourra mettre fin au présent contrat, moyennant préavis motivé notifié par lettre recommandée à la poste, étant précisé que le contrat prendra fin soixante jours à dater de la réception de celle-ci.

Art. 7 - Fin du contrat.

A dater de la fin du contrat quelle qu'en soit la cause :

1° - Le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers.

2° - Le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.

3° - Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent contrat, à informer le notaire instrumentant et les acheteurs potentiels du présent mandat.

Art. 8 - Travaux normalement à charge du propriétaire, mais réalisés par le mandataire à ses frais.

§ 1 - Si l'immeuble fait l'objet, au cours du présent contrat, d'un constat de non respect des critères minimaux de salubrité tels que définis dans le Code Wallon du Logement et ses arrêtés, le propriétaire s'engage à réaliser, sur base de l'article 2 c), les travaux nécessaires, afin de permettre à l'A.I.S. de mener à bien sa mission telle que définie dans l'AGW du 24/09/2004. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du propriétaire, une faute susceptible d'entraîner la résiliation du présent contrat conformément à l'article 6 alinéa 2.

§ 2 - L'A.I.S. peut cependant réaliser, à sa charge, au sein de l'immeuble, des travaux d'importance réduite. Il en informe le mandant.

Le propriétaire ne peut exciper de cette faculté laissée à l'A.I.S. pour s'exonérer de son obligation visée au paragraphe 1^{er}.

§ 3 - Lorsque l'A.I.S. décide de mettre en œuvre cette faculté, elle subordonne la réalisation des

Contrat gestion d'immeuble

travaux à la conclusion d'un nouveau contrat de mandat d'une durée qui est fonction de l'importance de l'investissement qu'elle a consenti, sur base des articles 10 §4 et §5 de l'arrêté du Gouvernement Wallon.

Art. 9 - Loyer.

Le loyer net est fixé àpar mois.

Il est adapté annuellement selon les fluctuations de l'indice des prix à la consommation (indice - santé), dans le sens de la hausse ou de la baisse de cet indice, selon la formule :

$$\text{loyer nouveau} = \frac{\text{loyer de base} (\dots\dots\dots) \times \text{nouvel indice} (\dots\dots)}{\text{indice de départ} (\dots\dots)}$$

L'adaptation à l'index aura lieu à la date anniversaire du premier paiement de loyer.

L'indice de départ est celui du mois précédent la date du paiement du premier loyer.

Paiement du 1^{er} loyer au propriétaire et vide locatif.

L'Agence Immobilière Sociale «Haute Ardenne» s'engage à mettre le bien en location le plus rapidement possible et idéalement pour la date de prise en cours du mandat de gestion convenue entre les parties. Celles-ci conviennent toutefois que l'Agence Immobilière Sociale «Haute Ardenne» dispose d'un délai de 2 mois à partir de la date de prise de cours du mandat de gestion pour trouver un candidat locataire avant qu'un quelconque loyer ne soit dû au propriétaire. Passé ce délai maximum de 2 mois, occupé ou non, le loyer convenu sera versé au propriétaire.

Il est payable au plus tard le 10 du mois auquel il se rapporte.

Au compte numéro :.....
de M.....
habitant.....

Dans les cas où l'immeuble serait rendu, en tout ou en partie, indisponible à la location ou inhabitable et notamment en cas de travaux importants, d'arrêté d'insalubrité, le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.

Art. 10 - Obligations du mandataire.

Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail à conclure les conditions suivantes :

- 1) obligation, pour le locataire, de constituer une garantie locative. Les modalités de cette constitution sont laissées à l'appréciation du mandataire.
- 2) obligation, pour le locataire, de souscrire un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Contrat gestion d'immeuble

Le mandant quant à lui s'oblige à souscrire ou maintenir un contrat d'assurance contre les risques d'incendie et les périls connexes en sa qualité de propriétaire et à en supporter tous les frais.

Le mandataire s'engage, en outre :

- 1) A veiller à ce que le locataire occupe les lieux en «bon père de famille», et respecte les règles de bon voisinage.
- 2) A prévenir le propriétaire, dans les brefs délais, de tous problèmes affectant l'immeuble.
- 3) Outre la gestion de l'immeuble, l'ASBL garantit un accompagnement social régulier des locataires. Une véritable « pédagogie de l'habiter » sera développée. Elle englobera la fréquence des paiements des loyers, l'utilisation adéquate du logement, notamment au niveau énergétique et le respect de l'environnement humain et physique.

Art. 11 - Obligations spéciales contractées par le mandataire.

§ 1 - Le mandataire s'engage personnellement face au mandant :

1) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin du présent contrat, le logement en l'état initial, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté, et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre propriétaire et locataire, à concurrence d'un montant de 6 mois de loyer maximum.

Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé pour le contrat de mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement au plus tard le jour d'entrée en vigueur dudit bail.

2) à lui verser le loyer net convenu à l'art. 9, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

§ 2 - En cas de rupture du présent contrat par le fait ou par la faute du mandant, hors les cas où celui-ci exerce son droit à la résiliation du bail tel que visé à l'article 3 § 2 et § 3 de la loi du 20 février 1991, les obligations stipulées au § 1er à charge du mandataire s'éteignent de plein droit.

Art. 12 - Rémunération du mandataire.

En contrepartie de sa gestion et des obligations spéciales contractées, le mandataire peut percevoir une marge d'intermédiation dont le montant est égal à maximum 15 % du loyer contractuellement dû par le locataire.

Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. Elle ne préjuge en rien de l'application des articles 1999, 2000 et 2001 du Code civil concernant le remboursement d'avances et frais éventuellement effectués par le mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire à l'occasion de l'exécution du présent mandat.

Art. 13 - Etat des lieux.

§ 1 - En début et en fin du présent contrat de mandat, il est établi un état des lieux de l'immeuble pris en gestion. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé pour le contrat de mandat, l'état des lieux final intervient au plus tard le jour de l'entrée en vigueur dudit bail.

§ 2 - Cet état des lieux est dressé à l'amiable par les parties elles-mêmes, sauf le droit des parties à se faire assister ou représenter à leurs frais.

§ 3 - Les clefs sont rendues en autant d'exemplaires que celles remises.

Art. 14 - Indivisibilité et solidarité.

Tous les engagements et obligations souscrits aux termes du présent contrat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous ayant - cause des soussignés de première part.

Art. 15 - Dérogations et conditions particulières.

En cas de travaux commandés par le propriétaire, celui-ci sera tenu d'en informer l'AIS Haute Ardenne 8 jours avant l'exécution de ceux-ci.

En cas de litige, seuls les Tribunaux de Verviers sont compétents.

Art. 16 - Taxes et impôts.

L'article 255 du Code des Impôts sur les revenus, relatif au calcul du précompte immobilier pour les opérateurs immobiliers visés par le Code Wallon du Logement a été modifié par le décret du 27 avril 2006. L'Agence Immobilière Sociale Haute Ardenne asbl est un opérateur immobilier au sens du Code Wallon du Logement de sorte que le taux du précompte immobilier des habitations dont elle assure la gestion, et dont le propriétaire est une personne physique, est désormais de 0% (taux porté à 0.8% pour les personnes morales). Le propriétaire fournira au mandataire copie du dernier avertissement extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bâtiment sur base duquel le mandataire introduira auprès de la Direction générale des Contributions directes une demande de réduction du précompte immobilier.

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du locataire.

Art. 17 - Clauses particulières.

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à toutes chaudières et citernes.

En plus du loyer, une provision pour l'eau d'un montant de € sera prévue dans le contrat de bail, ainsi qu'un forfait de € pour l'électricité des parties communes. Le mandataire décline cependant toute responsabilité

Lorsqu'il reste du mazout de chauffage dans la citerne à la signature du présent mandat, un arrangement devra être pris entre le propriétaire et le locataire. L'Agence Immobilière Sociale «Haute Ardenne» ne dispose pas de la faculté de racheter le mazout et décline toute responsabilité en cas de non respect du plan de remboursement. Cependant, l'AIS pourra faire figuré dans le contrat de bail les modalités de remboursement et agir en tant qu'intermédiaire jusqu'à l'apurement de la dette. L'AIS se réserve notamment le droit d'imposer au locataire la souscription d'un contrat mazout et/ou tout autres arrangements en vu de garantir l'approvisionnement régulier et futur en mazout de chauffage. Ces dispositions seront notées dans le contrat de bail.

Arrangements spécifiques dans le cadre de ce mandat de gestion concernant l'approvisionnement en mazout de chauffage :

.....
.....
.....
.....
.....

Préalablement à la mise en location du logement, le propriétaire fournira un certificat de ramonage des cheminées, un certificat d'entretien de la chaudière et 2 jeux de clefs complets.

Contrat gestion d'immeuble

Conformément à l'article 4 bis du code wallon du logement et à l'arrêté du gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, le propriétaire placera le ou les détecteurs de fumée nécessaires.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 4 du présent contrat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures.

Approuvé la rature de lignes et de mots, réputés nuls. Etabli en deux exemplaires (pour le propriétaire et pour l'A.I.S.) à, le /.... / 201... .

Signature du propriétaire
précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »

Signature de l'A.I.S.
précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »

.....
.....
.....