



A.S.B.L. A.I.S. CHARLEROI-LOGEMENT
Bd. Jacques Bertrand, 48/1^{er} étage
6000 CHARLEROI

Tél. : 071/32 00 72
Fax : 071/58 99 50

CONTRAT DE GESTION D'IMMEUBLE

MANDAT

Entre les soussignés :

de première part :
Monsieur

propriétaire (s) de l'immeuble ci-après désigné
dénommé(s) « le mandant »

de seconde part :

L'A.S.B.L. A.I.S. CHARLEROI-LOGEMENT, association sans but lucratif (M.B. du 03 mars 1994)
Agence Immobilière Sociale (A.I.S.) agréée par le Ministre du Logement de la région wallonne,
immatriculée sous le n° **2004/05**, dont le siège social est sis boulevard Jacques Bertrand, 48/1^{er} étage à
Charleroi, agissant par Madame **Laurence LECLERCQ**, Présidente, et Monsieur **Lalaonirina
RAHAMEFY** Directeur Gérant, en qualité de gestionnaire, en vertu des pouvoirs leur conférés par le
Conseil d'Administration de ladite A.S.B.L.; dénommée « le mandataire ».

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

L'A.I.S. est une A.S.B.L. agréée par le Ministre du Logement de la région Wallonne en vue de promouvoir l'accès au logement salubre de personnes qui sont en situation de précarité, et de développer une véritable pédagogie de l'habiter. Pour réaliser cet objectif, elle agit comme médiatrice entre les propriétaires et des ménages en voie de rupture sociale, et maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé.

L'A.I.S. est régie par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 29 juillet 1993 (M.B. 06 octobre 1993) portant création d'agences immobilières sociales tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 04 juillet 1996 (M.B. 13 août 1996).

ARTICLE 1 - OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial (dénomination de l'A.I.S.), représentée comme il est dit, soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser l'objectif de l'A.I.S. tel que rappelé dans le préambule, un immeuble **sis Boulevard Janson, 9 2 1 6000 Charleroi.**

ARTICLE 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 le loyer à fixer dans le contrat de bail ne peut excéder 115 % du loyer net fixé à l'art.10 du présent contrat; 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) il est expressément convenu entre les parties que si le bien est loué meublé, le propriétaire s'engage à faire assurer les biens meubles par destination et le petit mobilier se trouvant dans les lieux loués faisant également l'objet de la location, à leur valeur de remplacement et ce, auprès d'une compagnie d'assurance agréée.

c) 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.

d) 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.

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

f) exiger des locataires les réparations à leur charge.

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

h) 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.

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

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

k) le cas échéant, accomplir toutes les formalités requises pour l'obtention du permis de location imposé pour la location et la mise en location des logements collectifs et des petits logements individuels en Région Wallonne (décret Région Wallonne 06.04.95, M.B. 04.07.95).

l) 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.

m) 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.

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

ARTICLE 3 - SUBROGATION LEGALE

Aux termes de l'art. 6 § 3 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.

ARTICLE 4 - DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 2 **an(s)** prenant cours le **01-04-2022** finissant de plein droit le **31-03-2024**, avec tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 4 mois au moins avant la date d'expiration, par lettre recommandée à la poste adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 5. RESILIATION ANTICIPEE DU MANDAT

§1. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

§2. Le mandat peut être résilié dans les hypothèses exhaustives suivantes :

- a) Le mandant peut mettre fin au mandat, à tout moment, en donnant congé au moins six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Le préavis, notifié par lettre recommandée à la poste, doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le mandant.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le mandant. Ils doivent rester occupés de manière effective et continue pendant deux ans au moins.

Si le mandant, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le mandataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

Ces prescriptions peuvent être modifiées unilatéralement par le mandataire pour se conformer à la législation en vigueur.

- b) En cas de faute ou manquement grave aux obligations souscrites par une des deux parties contractantes, l'autre pourra mettre fin au présent mandat, moyennant préavis motivé, notifié par lettre recommandée à la poste, étant précisé que le mandat prendra fin trente jours à dater de la réception de celle-ci.

À tout moment, le mandataire peut mettre fin unilatéralement au présent mandat moyennant préavis, notifié par lettre recommandée à la poste, étant précisé que le mandat prendra fin au terme de soixante jours à dater de la réception de celle-ci

ARTICLE 6 - EXCLUSIVITE

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) - c) - e) - f) - 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. 5 § 2 de la loi du 20 février 1991 (occupation personnelle).

ARTICLE 7 - IRREVOCABILITE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 8 - FIN DU MANDAT

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

- 1) la 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.

ARTICLE 9 - TRAVAUX NORMALEMENT A CHARGE DU PROPRIETAIRE, MAIS REALISES PAR LE MANDATAIRE A SES FRAIS

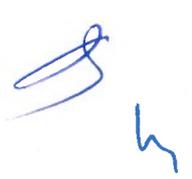
§ 1 Si l'immeuble fait l'objet, au cours du présent contrat, d'une déclaration d'insalubrité améliorable par l'Administration, le propriétaire s'engage à réaliser, sur base de l'article 2 c), les travaux nécessaires, afin de permettre à l'A.I.S. de mener à bien sa mission telle que définie dans le préambule du présent contrat. 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 solliciter l'accord du Comité d'accompagnement tel que prévu à l'article 11 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1993 modifié le 4 juillet 1996 pour réaliser à sa charge au sein de l'immeuble des travaux visés à l'article 8 § 2 de l'arrêté précité, qui ne peuvent concerner que :

- l'isolation et la couverture de la toiture;
- les problèmes d'humidité ascensionnelle ou gravitaire;
- les cloisons et plafonnages;
- l'électricité;
- les équipements sanitaires;
- les menuiseries intérieures et extérieures;
- les revêtements de sol;
- le chauffage.

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

§ 3 Lorsque l'A.I.S. décide de mettre en oeuvre cette faculté et obtient l'accord du Comité d'accompagnement, elle subordonne la réalisation des 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 la base des articles 10§4 et §5 de l'arrêté du Gouvernement Wallon.



ARTICLE 10 - LOYER

Le loyer net est fixé à **401,84 €**, par mois (indexable à la date anniversaire).

Le loyer net est payable avant le 10 du mois auquel il se rapporte, au compte n°

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

Dans les cas où l'immeuble serait rendu, en tout ou en partie, indisponible à la location ou inhabitable notamment en cas :

- de travaux importants,
- de manquements aux critères de salubrité,
- de manquements au respect des normes sécurité incendie,
- d'infractions urbanistiques,

le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période. Le paiement du loyer sera, à nouveau, assuré avec l'entrée du locataire suivant en cas de vide.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DU MANDATAIRE

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

1) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Les modalités de cette constitution sont laissées à l'appréciation du mandataire.

2) obligation, dans le chef du 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.

Le mandataire s'engage, en outre :

1) à délivrer au propriétaire une copie du bail dès sa conclusion.

2) à veiller à ce que le locataire occupe en « bon père de famille », et respecte les règles de bon voisinage.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS SPECIALES CONTRACTEES 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.

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. 10, 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 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 91, les obligations stipulées au § 1er à charge du mandataire s'éteignent de plein droit.

ARTICLE 13 - REMUNERATION DU MANDATAIRE

En contrepartie de sa gestion et des obligations spéciales contractées, le mandataire perçoit une rémunération dont le montant représente la différence entre le loyer brut à fixer dans les contrats de bail à venir et le loyer net fixé ci-dessus, sans pouvoir excéder 15 % du loyer net.

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.

ARTICLE 14 - 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.

ARTICLE 15 - INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

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.

ARTICLE 16 - CLAUSES PARTICULIERES

Dans le cas où, 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.

L'AIS versera en plus de son loyer une provision de **100,00€** pour la couverture de l'ensemble des charges (eau et chauffage). et un forfait de **40,00 €/mois** pour (Electricité des communs + Frais d'ascenseur + nettoyage communs) *

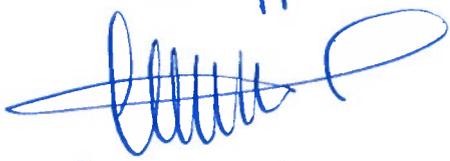
* avec obligation de compensation des charges générales (toutes) en fonction des augmentations subies depuis quelques mois

Une clause d'abandon de recours sera obligatoirement prise par le propriétaire (assurance incendie).

Au cas où le contenu de cet article serait en conflit avec celui d'un autre article de ce mandat, l'article 16 sera d'application.

Etabli en deux exemplaires (pour le propriétaire et pour l'A.I.S.), à Charleroi, le 01-04-2022.

Signature du propriétaire
précédée de la mention manuscrite
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé


Signature de l'A.I.S.
précédée de la mention manuscrite
« Lu et Approuvé »

Le Directeur Gérant,

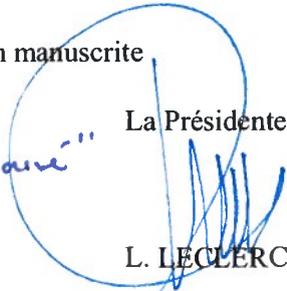
« Lu et approuvé »

La Présidente,

L. RAHAMEFY



L. LECLERCQ


29 AVR. 2022

INFORMATIONS A FOURNIR DANS LE CADRE DE LA COLLECTE DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (RGPD Art.13)

Nous traitons vos données à caractère personnel avec le plus grand soin et ne partageons que les données nécessaires pour vous offrir les meilleurs services.

Les informations que vous nous fournissez sont nécessaires à l'examen de votre demande/offre de logement et seront conservées dans un fichier informatisé et un dossier « papier ».

Conformément à la loi, l'ASBL AIS CHARLEROI LOGEMENT vous fournit les informations suivantes à propos du traitement de vos données :

1. Nom du responsable de traitement : **L'asbl AIS CHARLEROI LOGEMENT**
NE : **0451 973 082**
2. Adresse : **Boulevard Jacques Bertrand, 48 1^{er} étage à 6000 Charleroi**
3. Coordonnées de contact du délégué à la protection des données (DPD) : **Néant**
4. Les finalités du traitement : évaluer la recevabilité de la demande de logement au regard du règlement des attributions de logement de l'ASBL et, le cas échéant, assurer les activités relatives à la conclusion et à la gestion du contrat de bail.
5. Les finalités ultérieures nécessitant votre consentement :
 - 5.1. J'autorise l'ASBL à me communiquer toute information relative à l'accession à la propriété ainsi qu'à l'amélioration de celle-ci. ?
 - 5.2. Afin de contribuer à l'amélioration des services de l'ASBL, je consens à être contacté par elle lors d'enquêtes de satisfaction. ?
 - 5.3. Afin de contribuer à l'amélioration de la politique du logement, j'autorise l'ASBL à transférer des données à caractère personnel vers l'autorité publique ou son mandataire et consens à être contacté dans ce cadre. ?
6. Le transfert de vos données vers des tiers : Dans certains cas, **la loi nous oblige** à partager vos données avec des tiers : les pouvoirs publics (bureau de l'enregistrement, administration fiscale), l'administrateur de biens, le médiateur de dettes, l'avocat, ...
7. Les banques de données consultées par l'ASBL dans la cadre de l'instruction de la demande de logement : néant
8. Les délais prévus pour l'effacement des différentes catégories de données :
Les données traitées par l'ASBL ne sont pas conservées au-delà du temps nécessaire à la gestion et aux contrôles réglementaires.
9. Les droits de la personne concernée :
 - 9.1. Le droit d'accès aux données à caractère personnel ;
 - 9.2. Le droit de faire rectifier les données à caractère personnel inexactes, incomplètes ou non-pertinentes ;
 - 9.3. Le droit de retirer votre consentement à tout moment pour les traitements décrits au point 5 ;

Pour ce faire, vous devez adresser directement une demande écrite à l'intention de la direction, **Boulevard Jacques Bertrand, 48 1^{er} étage à 6000 Charleroi ou info@ais-charleroi.be avec en objet la mention RGD**

9.4. Le droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle : Agence pour la Protection des Données, rue de la Presse 35 à 1000 Bruxelles

Date : **01-04-2015**

Nom, prénom: Monsieur DELOYER ALEXANDRE

Numéro national : N° 51.07.23-001.41

Signature pour accord :

Lu et Approuvé



Alexandre DELOYER