



Boulevard Jacques Bertrand 48/1 6000 Charleroi / 071/32.00.72 / info@ais-charleroi.be  
N° D'agrément : 2004/05 / N° d'Entreprise : 0451.973.082

## Mandat de gestion d'immeuble - Rue n° -Bte -Et° à CP + Localité -

### I. Clauses particulières

Entre les soussigné·e·s :

***De première part :***

Madame/Monsieur

N.N :

Domicilié·e·s à :

Qualité : propriétaire·s,

Qui se déclare·nt propriétaire·s, usufruitier·ère·s ou détenteur·rice·s des droits de gestion de l'immeuble ci-après désigné.

Dénommé·e·s « **le·la mandant·e** »

Téléphone :

Email :

Personne de contact en cas d'absence :

***De seconde part :***

L'A.S.B.L. A.I.S. CHARLEROI-LOGEMENT, association sans but lucratif (M.B. du 03 mars 94) 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<sup>er</sup> étage à Charleroi, agissant par Madame **Laurence LECLERCQ**, Présidente, et Madame **Anaïs DALNE** Directrice, agissant en sa qualité de déléguée à la gestion journalière, en vertu des pouvoirs leur conférés par le Conseil d'Administration de ladite A.S.B.L. (N° d'entreprise : 0451.973.082)

Dénommée « **la mandataire** »

**Il a été convenu ce qui suit :**

### **ARTICLE 1. OBJET**

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à ..... qui ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale :

Division cadastrale :

Description du bien :

Type de bien :

- Logement individuel (« Maison ») – façades (nombre) :

Etage (nombre) :

Hall d'entrée :

Chambre (nombre) :

Salle de bain (nombre) :

Toilette (nombre) :

Salon (nombre) :

Cuisine équipée (nombre) :

Buanderie (nombre) :

Ascenseur :

Superficie habitable (m<sup>2</sup>) :

Performances énergétiques :

Type de chauffage :

Panneau PV :

Jardin :

Terrasse :

Garage :

Le permis de location délivré par ..... a une durée de validité de ... an(s) ayant pris/prenant cours le JJ/MM/AA pour se terminer le JJ/MM/AA.

### **ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT**

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de **9 ans, prenant cours le JJ/MM/AAAA et finissant le JJ/MM/AAAA**, avec tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois au moins avant la date d'expiration, par lettre recommandée à la poste adressée par la partie la plus diligente.

### **ARTICLE 3. LOYER**

Le loyer hors charges dû au mandant est fixé à **00,00 euros** par mois.

Le loyer est payable à terme échu, sur le compte **BE** ..... ouvert au nom de ..... et ce, jusqu'à nouvel ordre écrit de la part du de la mandant·e.

Les parties conviennent que le premier loyer est dû à la première occupation du logement par le·la locataire désigné·e.

#### **ARTICLE 4. CHARGES INDIVIDUELLES**

Chaque année, le·la mandant·e transmettra systématiquement et d'initiative à l'AIS Charleroi-Logement les documents justificatifs permettant de calculer le décompte de charges individuel à charge du·de la locataire. La facture doit être envoyée par recommandé au plus tard dans les 3 mois de la date d'échéance de la facture, au-delà ces factures ne pourront être remboursées par l'AIS. Le recouvrement de ces charges individuelles sera à charge du·de la mandante à ses risques et périls.

La loi prévoit que les charges doivent correspondre aux dépenses réelles. L'AIS exige du·de la propriétaire les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

Le montant des provisions des charges individuelles mensuelles, comprenant ..... sera redéfini à chaque décompte et fixé pour la première occupation à ..... €

#### **ARTICLE 5. CHARGES COMMUNES D'UN IMMEUBLE**

##### **A/Immeuble avec Syndic**

§1. La mandataire recevra à la signature du mandat la liste des charges communes, du montant estimé et le nom du Syndic.

§2. Le·la mandant·e transmettra une fois par an au·à la mandataire les frais uniquement à charge du·de la locataire, sur base de la facture du Syndic. La facture doit être envoyée par recommandé au plus tard dans les 3 mois de la date d'échéance de la facture du Syndic.

La mandataire remboursera au mandant le montant et se chargera de refacturer aux locataires. La mandataire ne pourra garantir le remboursement du montant total de la facture si le·la mandant·e la transmet au-delà des 3 mois de la date d'échéance reprise sur la facture du Syndic. La mandataire remboursera dès lors uniquement sur base des provisions reçues du·de la locataire.

En cas de résiliation ou suspension du mandat, un calcul au prorata sera réalisé.

Le montant des provisions des charges communes mensuelles, comprenant ..... sera redéfini à chaque décompte et fixé pour la première occupation à ... €.

##### **B/ Immeuble sans Syndic :**

Si la mandataire a la gestion complète des logements d'un même immeuble au nom d'un·e seul·e mandant·e et que celui ne désigne pas de Syndic :

##### **§1. Responsabilités du·de la mandant·e :**

- le·la mandant·e reste responsable des communs.
- Il inclura les communs dans l'assurance de son bâtiment.
- Les contrats d'entretien et les abonnements seront mis au nom du·de la mandante, avec l'accord de la mandataire qui se charge de la gestion des logements et de faire provisionner les locataires par le contrat de bail. La liste des postes à mettre en place est réalisée en concertation entre le·la mandant·e et la mandataire dès le début de la gestion.
- Le·la mandant·e veillera à être en ordre au niveau de la réglementation communale en vigueur concernant l'exploitation de maisons de logement(s) garni(s) ou non et des entretiens obligatoires

(rapport de prévention incendie, entretien de l'ascenseur et des installations de prévention incendie, rapport de conformité électrique et gaz, ou autres).

- Affichage du règlement d'ordre intérieur dans les communs. Le·la mandant·e peut demander conseil à la mandataire. La mandataire peut être l'intermédiaire auprès du·de la mandante et des locataires dans le cas de problèmes qui surviendraient dans les communs.

## §2. Le rôle de la mandataire :

- La mandataire veillera à la propreté des communs et préviendra le·la mandant·e du moindre problème constaté.

- Il peut conseiller le·la mandant·e sur les contrats ou réparations à prévoir dans l'immeuble. Sur base d'un accord écrit, la mandataire peut passer un contrat d'entretien auprès d'une société avec facturation directement au·à la mandante.

- La mandataire s'assure que les locataires provisionnent pour les charges communes.

- A la demande du·de la mandante, la mandataire est mandatée pour le·la remplacer et assurer un suivi avec les entreprises en charge de s'occuper de l'entretien des communs.

## §3 Remboursement des charges communes :

Le·la mandant·e enverra au plus tard dans les 6 mois le décompte détaillé des charges communes sur une année civile avec obligatoirement la copie en annexe des justificatifs (factures, tickets de caisse).

La mandataire remboursera au·à la mandant·e le montant et se chargera de refacturer aux locataires.

CEPENDANT, la mandataire ne pourra garantir le remboursement du montant total de la facture si le·la mandant·e la transmet après le 30 juin de l'année qui suit la clôture des charges sur l'année civile. Passé ce délai, la mandataire remboursera le·la mandant·e uniquement sur base des provisions reçues du·de la locataire. La mandataire effectuera les rappels nécessaires dans la mesure du possible.

En cas de résiliation ou suspension du mandat, un calcul au prorata sera réalisé.

## ARTICLE 6. INDEXATION DU LOYER

Le loyer hors charges est adapté annuellement, à la date anniversaire de l'entrée du·de la premier·ère locataire choisi·e par l'AIS, 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, dans les limites légales définies pour le « bail à résidence principale » et selon la formule légale.

**L'indexation suit les mêmes dispositions légales que celles applicables à l'indexation du loyer pour le bail d'habitation en Wallonie.**

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent mandat, soit **00,00 euros**.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat du·de la premier·ère locataire choisi·e par l'AIS.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède l'entrée du·de la premier·ère locataire choisi·e par l'AIS en cas de premier mandat ou celui du mois qui précède l'entrée en vigueur du présent mandat en cas de poursuite.

*Ou*

Le·la mandant·e renonce à l'indexation du loyer mensuel, celui-ci restera toujours fixé à ..... euros, sauf accord à intervenir ultérieurement entre les parties.

## **ARTICLE 7. PARTICULARITES**

Le·la mandant·e déclare avoir procédé le JJ/MM/AAAA au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière.

Le·la mandant·e déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004). Iel fournira le certificat PEB, l'attestation de conformité de l'installation électrique et l'attestation de conformité de l'installation de gaz ***au plus tard le jour de la signature du présent mandat de gestion.***  
Sans ceux-ci l'AIS ne peut mettre en location pour compte du·de la propriétaire.

Le·la propriétaire s'engage à faire transcrire la clause suivante dans son contrat d'assurance :  
« abandon de recours relatif à des sinistres relevant du contrat incendie et périls connexes en faveur de l'AIS Charleroi Logement et de tout autre occupant réel autorisé par l'AIS. »

**Date JJ/MM/AAAA**

Signature du·de la propriétaire

Signature de l'A.I.S.

La Directrice,

La Présidente,

A. DALNE

L. LECLERCQ



Boulevard Jacques Bertrand 48/1 6000 Charleroi / 071/32.00.72 / [info@ais-charleroi.be](mailto:info@ais-charleroi.be)  
N° D'agrément : 2004/05 / N° d'Entreprise : 0451.973.082

## Mandat de gestion d'immeuble

-Rue , n° - Bte - Et° à CP + Localité -

### II. Clauses générales

#### **PREAMBULE**

L'agence immobilière sociale est régie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 (MB. 30.12.2013) relatif aux organismes de logement à finalité sociale.

L'agence immobilière sociale est une ASBL agréée par le Gouvernement wallon en vue de promouvoir l'accès au logement salubre de ménages catégorie 1,2 et 3 au sens de l'article 1, 29° à 31° du CWHB et de développer une véritable pédagogie de l'habiter.

Celle-ci englobe la régularité et la fréquence des paiements des loyers, l'utilisation adéquate du logement (notamment au niveau des économies d'énergie) et le respect de l'environnement.

Pour réaliser cet objectif, elle agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les ménages en recherche d'un logement et maintient, réintroduit ou crée des logements de qualité issus tant du parc privé que public.

#### **ARTICLE 1. OBJET**

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial l'ASBL Agence Immobilière Sociale Charleroi-Logement représentée comme il est dit, la 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 les missions de l'AIS telles que formulées À l'article 193 du Code Wallon de l'Habitation Durable, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

#### **ARTICLE 2. POUVOIRS DE LA MANDATAIRE**

Le·la mandant·e donne pouvoir à la mandataire, pendant toute la durée du mandat, de :

- b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que la mandataire jugera convenables, proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours, autoriser toute cession de bail et sous-location, donner et accepter tout congé, dresser tout état des lieux.

Tant que le mandat de gestion est applicable, le·la propriétaire renonce à son droit de résilier le bail sans motif au sens de l'article 55 §4 du décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation durable.

- c) recevoir et gérer la garantie locative (y compris les garanties morales des Centres Publics d'Action Sociale), et en obtenir la libération ;
- d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes qui pourraient être dues au propriétaire par d'ancien·ne·s locataires ou pour toute autre cause se rattachant à la gestion de l'immeuble ;

Et le cas échéant :

- e) moyennant autorisation préalable et écrite du·de la mandant·e, procéder ou faire procéder à la charge dudit·de ladite mandant·e, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures. En cas d'avance du coût de ces travaux par la mandataire, celui-ci aura, sauf toute autre modalité de remboursement à convenir, la faculté de se payer sur toute somme reçue par lui au nom et pour le compte du·de la propriétaire ;
- f) en cas d'extrême urgence ou par mesure conservatoire (fuite de gaz, rupture de canalisation, dégâts de toiture, dégâts des eaux, chauffe-eau, chaudière ou encore lors d'un événement calamiteux pour ne citer que ces exemples), la mandataire pourra prendre sans délai certaines mesures provisoires ou nécessaires à la sauvegarde du bien ou de ses occupant·e·s dont le coût n'excède pas la somme de deux mois de loyer dus au mandant. Ceci n'exclut en rien la prise en charge financière de cette intervention par le·la propriétaire ;

En cas d'avance du coût de ces travaux par la mandataire, celui-ci aura, sauf toute autre modalité de remboursement, à convenir entre parties, la faculté de se payer sur toutes les sommes reçues par lui au nom et pour compte du·de la mandant·e ;

- g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;
- h) si le·la locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui à réaliser certains travaux d'occupation (peinture, tapissage,...) ;
- i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;
- j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;
- k) représenter le·la mandant·e auprès de toute administration publique, notamment auprès du FLW, de la DGO4, du SPW, du SPF, des services de voirie ou de l'autorité communale ;
- l) accompagner le·la mandant·e dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code Wallon de l'Habitation Durable ;
- m) donner ou retirer quittance et décharge de toutes les sommes reçues ou payées ; opérer le retrait de toutes les sommes consignées ; remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge ;
- n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, citer et comparaître au nom et pour compte du·de la mandant·e devant les cours et tribunaux, tant en demandant qu'en défendant, dans le cadre du présent mandat ;

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

### **ARTICLE 3. 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. Toutefois le mandat peut être résilié dans les hypothèses exhaustives suivantes :

- a) Le·la mandant·e 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·la mandant·e.

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

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

- 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 soixante jours à dater de la réception de celle-ci.

La fin de gestion s'organisera conformément à l'article 11 du mandat (Etat des lieux).

- c) À tout moment, les parties peuvent mettre fin unilatéralement au présent mandat moyennant préavis d'une durée de trois mois, notifié par lettre recommandée à la poste.

De même le·la propriétaire s'engage, en cas de résiliation anticipée du contrat, à procéder au paiement complémentaire de toutes les sommes exposées par l'A.S.B.L. dans le respect du présent mandat à concurrence des montants non encore remboursés.

En cas de dépassement du contrat de bail par rapport au mandat, le contrat de bail se poursuivra jusqu'à son terme. Le·la propriétaire se déclare bien informé·e qu'il devra respecter les clauses dudit contrat de bail.

La fin de gestion s'organisera conformément à l'article 11 du mandat (Etat des lieux).

Dans les 15 jours à dater de l'émission du courrier recommandé, le·la propriétaire et l'ASBL définissent des modalités acceptables pour toutes les parties afin de trouver un accord dans les plus brefs délais



#### **ARTICLE 4. FIN DU MANDAT**

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

- a) Le·la mandant·e est tenu·e de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par la mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;
- b) La mandataire est déchargée de toute obligation ou responsabilité à l'égard du·de la mandante, des locataires ou d'un tiers ;
- c) La mandataire établit le relevé de toutes sommes reçues et versées au·à la mandant·e ainsi que de toutes celles restant dues à celui. Il établit également le relevé des sommes dont iel est créancier·ère à l'égard du·de la mandante.

#### **ARTICLE 5. LOYER**

Le loyer dû au·à la mandant·e est payable par mois.

Les parties conviennent que le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail.

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,

la mandataire sera dispensée du paiement du loyer durant cette période.

#### **ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE**

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

#### **ARTICLE 7. EXCLUSIVITE**

Afin de permettre à la mandataire de remplir son objectif social, les parties conviennent que, pendant toute la durée du mandat, l'immeuble sera, en ce qui concerne les points énumérés à l'article 2 des présentes, exclusivement géré par la mandataire.

Le·la mandant·e s'interdit de poser lui-même ou elle-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir à la mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

#### **ARTICLE 8. OBLIGATION DE LA MANDATAIRE**

§1. La mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :

- a) obligation, dans le chef du·de la locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation de la mandataire (y compris les garanties morales du CPAS) ;

Si le contrat se termine avant la fin du contrat de bail, un état de lieu de sortie sera réalisé en l'état que le logement soit occupé ou non. Dans ce cas, la garantie locative pour le logement concerné sera libérée en faveur de l' AIS à concurrence des sommes déboursées pour la remise en état imputable

aux locataires du logement et l'éventuel solde sera versé sur le compte bloqué aux noms du·de la locataire et du·de la propriétaire.

- b) obligation, dans le chef du·de la locataire, de fournir annuellement la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...), conformément aux réglementations en vigueur ;
- c) obligation, pour le·la locataire, de souscrire et maintenir 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, pendant toute la durée du bail et pour des valeurs suffisantes.

§2. La mandataire s'engage, en outre :

- a) à délivrer au·à la mandant·e une copie du bail à sa demande ;
- b) à inciter le·la locataire à occuper les lieux en « personne prudente et raisonnable » et à respecter les règles de bon voisinage ;
- c) à prévenir le·la mandant·e, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble, dont il a connaissance.

§3. La mandataire s'engage personnellement face au·à la mandant·e :

- a) en cas de carence ou de défaillance du·de la locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état suite à des dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté ;
- b) à lui verser le loyer convenu à l'article 3 des conditions particulières, que le logement soit occupé ou non, et que le·la locataire ait réglé son loyer ou non, hors cas d'exclusion (=travaux à charge du·de la propriétaire notamment) à partir de l'entrée du·de la premier·ère locataire (dans le cas d'un nouveau mandat).

§ 4. En cas de rupture du présent mandat par le fait ou par la faute du·de la mandante, les obligations de la mandataire s'éteignent de plein droit sans indemnité ni compensation due par la mandataire.

## **ARTICLE 9. OBLIGATION DU·DE LA MANDANTE**

### **§1. Assurance**

Le·la mandant·e s'oblige à souscrire et à maintenir un contrat d'assurance, pour des valeurs suffisantes, contre les risques d'incendie et les périls connexes en sa qualité de propriétaire et à en supporter tous les frais, pendant toute la durée du mandat.

### **§2. Travaux normalement à charge du·de la mandante**

Si l'immeuble fait l'objet, au cours du présent mandat, d'un manquement au respect des critères minimaux de salubrité tels que définis dans le Code Wallon de l'Habitation Durable et ses arrêtés d'exécution, le·la mandant·e s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre à la mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du·de la mandante, une faute susceptible d'entraîner la résiliation du

présent mandat, conformément aux modalités fixées au point b) § 2 de l'article 4 des présentes clauses générales.

§ 3. Le·la mandant·e s'engage, en cas de mise en vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer le notaire instrumentant et les acheteur·euse·s potentiel·le·s des termes du présent mandat. Aussi, le·la mandant·e s'engage à prévenir l'AIS Charleroi Logement, par écrit de la date de signature du compromis et, dès signature du compromis, de la date ou délai fixé pour la date de passation des actes.

La date de passation des actes doit être communiquée à la mandataire au plus tard sept jours au préalable.

2) Si le logement est occupé :

L'état des lieux de sortie sera réalisé la veille de la passation des actes (sauf cas de figure précisé à l'art 11 « Etat des lieux »). Si des travaux à charge du·de la gestionnaire sont nécessaires, le·la propriétaire recevra une indemnité équivalente à l'estimation (établie par devis ou expert·e) qui en sera faite.

3) Si le·la locataire désire quitter le logement avant la passation des actes :

Le gestionnaire se réserve le droit de déménager tout·e locataire qui le souhaiterait, et ce, séance tenante.

Dès que le·la locataire est déchargé·e de ses obligations par rapport au contrat de bail, l'état des lieux de sortie et la restitution des clés seront faits avec le·la propriétaire.

Les versements des loyers seront arrêtés à cette date d'état des lieux de sortie.

4) Si le logement est inoccupé :

Le présent mandat s'éteint de plein droit au plus tard à la date de passation des actes, la gestionnaire étant déchargée de ses obligations.

Dans le cas où le·la propriétaire souhaite que le bien reste inoccupé pendant la période de mise en vente, le paiement des loyers sera arrêté dès réception du courrier d'information de mise en vente.

§4. Le·la mandant·e fournit à la mandataire la preuve de conformité des installations électrique, de chauffage et de gaz aux normes. A l'échéance, il fait réaliser le contrôle de ces installations.

§5. Le·la mandant·e donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

§6. Dans le cas où des manquements aux critères minimaux de salubrité ou de sécurité sont inconnus à la signature du présent mandat, le·la mandant·e s'engage à œuvrer, dès qu'il aura connaissance de ceux-ci, dans les meilleurs délais et en accord avec la mandataire, afin de mettre le logement en conformité. Dans le cas contraire, la mandataire pourra rompre le présent mandat de gestion sur le champ conformément aux obligations de qualité imposées aux AIS. Aucune indemnité ne pourra être réclamée par le·la mandant·e.

En toute hypothèse, si l'AIS devait être condamnée à des dommages et intérêts pour des manquements dont la responsabilité incombe au mandant, l'AIS se réserve expressément le droit de réclamer au·à la mandant·e l'ensemble de ceux-ci ainsi que toutes les conséquences dommageables généralement quelconques qui en découlent.

§7. Le·la mandant·e s'engage à mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le·la premier·ère locataire.

§8. Le·la mandant·e fait réaliser et délivre le certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB).

#### **ARTICLE 10. REMUNERATION DE LA MANDATAIRE**

En contrepartie de sa gestion et des obligations spéciales contractées, la mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le·la locataire.

Cette intermédiation, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage la 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 la mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par la mandataire à l'occasion de l'exécution du présent mandat.

#### **ARTICLE 11. ETAT DES LIEUX**

En début et en fin de gestion, il est établi un état des lieux de l'immeuble.

Toutefois, si la mandataire conclut, au nom et pour compte du·de la mandante, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, l'état des lieux final intervient au plus tard le dernier jour dudit contrat de mandat.

Le·la propriétaire se déclarant bien informé·e de la présence des locataires et du mobilier lors de cet état des lieux de sortie et qu'il ne pourra en aucun cas revenir sur les constatations faites ce jour-là.

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.

Les clés sont données en 3 exemplaires et devront être rendues en autant d'exemplaires que celles remises.

L'ensemble des relevés des compteurs sera réalisé ce jour-là.

#### **ARTICLE 12. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE**

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritier·e·s et tous les ayants droit des parties.

#### **ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES**

- Le·la mandant·e pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part de la mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.
- A l'entrée en vigueur du présent mandat et dans le cas où un des critères de salubrité ou de sécurité s'avère(nt) non respecté(s), l'obligation de la mandataire de verser des loyers sera ajournée jusqu'à règlement de la situation.

- Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le·la mandant·e et la mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du·de la mandante, 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.
- Le·la mandant·e s'engage à fournir à l'AIS le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les coordonnées du syndic avant la signature du présent mandat. A défaut, l'AIS ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable, de quelques manières que ce soit, des éventuels manquements au ROI.
- Afin d'optimiser le traitement des informations, toute communication écrite du·de la mandante (ou d'un de ses représentants) envers l'AIS devra comporter au minimum les mentions suivantes : « nom du·de la mandante et adresse complète du bien ». S'il s'agit d'un mail, cela sera indiqué en objet.
- Dans le cadre d'un jugement, au cas où la mandataire serait tenue de restituer les loyers payés aux locataires pour absence de permis de location ou pour toutes autres causes, qui serait dues de la faute du·de la propriétaire, la mandataire sera en droit de récupérer les sommes restituées aux locataires auprès du·de la propriétaire.

Etabli en deux exemplaires (pour le·la propriétaire et pour l'A.I.S.), à Charleroi, le JJ/MM/AAAA.

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

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

La Directrice,

La Présidente,

A.DALNE

L. LECLERCQ