



**AGENCE
IMMOBILIERE
SOCIALE**

SERAING, FLEMALLE, GRACE HOLLOGNE

ASBL agréée par la Wallonie

AGILIS

Location Immobilière Solidaire

Rue des Rhieux 1

4101 Jemeppe

NE 0452722160

www.agilis.immo

Adresse du logement pris en gestion :

Nom et prénom de l' « ayant droit » :

Numéro de registre national :

Numéro de GSM:

Adresse courriel :

Adresse :

Entre les soussignés :

De la première part

Nom :

Prénom :

RN :

Qualité (propriétaire, usufruitier,...) :

Qui se déclare propriétaire, usufruitier(ère) ou détenteurs des droits de gestion de l'immeuble ci-après désigné.

Ci-après dénommé(e) « le(la) propriétaire »

ET

De seconde part :

L'association sans but lucratif « Agence Immobilière Sociale — Agilis — Location Immobilière Solidaire », dont le siège administratif est établi Rue des Rhieux 1, 4101 JEMEPPE, agréée par le Gouvernement wallon.

Ici représentée par : Ici représentée par : Monsieur OUCHEV Sébastien, Directeur co-gérant, et Madame BERNARD Charlotte, Directrice co-gérante , agissant en vertu des pouvoirs conférés par le Conseil d'administration de ladite A.S.B.L.

Ci-après dénommée l'A.S.B.L.

EST INTERVENUE LA CONVENTION SUIVANTE :

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. Pour réaliser cet objectif, elle agit comme médiatrice entre des propriétaires et des ménages, 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 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale.

Toute modification légale éventuelle à venir s'imposera de plein droit aux parties.

Article 1. - Objet

Le propriétaire déclare charger en qualité de mandataire spécial l'A.S.B.L. représentée comme il est dit, 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.S.B.L. tel que rappelé dans le préambule, un immeuble ou partie d'immeuble sis :

Adresse exacte :

Référence cadastrale complète (voir la dernière invitation à payer le PRI) :

Description du bien :

Type de bien :

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

O Logement collectif (« Appartement ») Etage (nombre) :

Epoque de construction :

Etage où se situe le logement :

Hall d'entrée : oui — non

Chambre (nombre/logement) :

Salle de bain (nombre/logement) :

Toilette (nombre/logement) :

Salon (nombre/logement) :

Bureau : oui — non

Cuisine (nombre/logement) :

Cuisine équipée : oui — non

Buanderie (nombre/logement) :

Grenier : oui — non

Ascenseur : oui — non

Superficie habitable (m² / logement) :

Grandes baies vitrées : oui — non

PEB :

(Date PEB) :

Type de chauffage :

Panneau PV : oui — non

Panneau solaire ou thermique : oui — non

Feu ouvert : oui - non

Jardin : oui — non

Terrasse ou balcon : oui — non

Garage (nombre/logement) :

Article 2. - Pouvoirs de l'A.S.B.L.

Le Propriétaire donne notamment pouvoir à l'A.S.B.L., pendant toute la durée du contrat, de :

- A. Passer, avec l'autorisation préalable du propriétaire, tous baux et locations du bien ci-dessus décrit avec les personnes qu'elle lui proposera - en ce compris des baux de neuf ans et plus - pour la durée, dans les formes pour le prix, sous les charges et conditions que l'A.S.B.L. jugera convenables - étant expressément stipulé :
 - que le propriétaire renonce à son droit visé par le décret du 15/03/2018 à résilier le bail ; si toutefois le propriétaire résilie de lui-même le bail en cours, l'A.S.B.L. ne garantit pas le vide locatif subséquent ;
 - que l'A.S.B.L. pourra, avec l'autorisation préalable du propriétaire, proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnités, tous baux et locations, même ceux actuellement en cours, autoriser toutes cessions de bail et sous locations, donner et accepter tous congés ;
 - que le logement ne pourra être loué qu'à usage de résidence principale d'un ménage (il faut entendre par ménage, soit la personne vivant seule, soit l'ensemble des personnes unies ou non par des liens familiaux, qui ont une vie commune au niveau, notamment de la gestion budgétaire ou de la consommation élémentaire) ;
 - que l'A.S.B.L. dressera contradictoirement les états des lieux d'entrée et de sortie ;
- B. recevoir tous loyers échus ou à échoir, et toutes sommes qui pourraient être dues au propriétaire par les locataires ou pour toutes autres causes se rattachant à la gestion de l'immeuble, en donner quittance ;
- C. recevoir et gérer la garantie locative, et en obtenir la libération ;
- D. exiger des locataires les réparations à leur charge ;
- E. moyennant et dans les limites de l'autorisation préalable et écrite du propriétaire, autoriser le locataire à modifier, transformer, ou aménager le logement ainsi qu'à modifier la destination initiale du bien ;
- F. faire toutes demandes en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions ; recevoir toutes sommes restituées ;
- G. représenter valablement le propriétaire auprès du(des) locataire(s), qui devra(ont) s'adresser directement et uniquement à l'A.S.B.L. pour toutes les questions relatives au bail et à son exécution ;
- H. moyennant autorisation préalable et écrite du propriétaire (sauf en cas d'urgence technique — voir infra), procéder ou faire procéder, à la charge dudit propriétaire, à toutes réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire et/ou qui incombent normalement au bailleur; 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 de paiements réalisés dans ce cadre par l'A.S.B.L., celle-ci aura, sauf toute autre modalité de remboursement à convenir, la faculté de se payer sur toutes sommes reçues par elle au nom et pour compte du Propriétaire.
- I. passer tous marchés et contrats pour l'entretien de la maison, son éclairage, l'abonnement aux eaux, et pour tous autres objets ; renouveler ou résilier ceux existant à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef. En cas de paiements réalisés dans ce cadre par l'A.S.B.L., celle-ci aura, sauf toute autre modalité de remboursement à convenir, la faculté de se payer sur toutes sommes reçues par elle au nom et pour compte du Propriétaire;
- J. représenter le propriétaire auprès de toutes administrations publiques, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale
- K. 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 ;
- L. donner ou retirer quittance et décharge de toutes sommes reçues ou payées; 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

propriétaire devant tous tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant, les frais de défense et de Justice, ainsi que d'exécution de décisions de Justice sont pris en charge à 100% par l'A.S.B.L. ;

N. aux fins qui précèdent, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile;

La présente convention est une convention de gestion portant fondamentalement sur une gestion locative normale du/des biens confiés (gestion de la relation bailleur/locataire).

L'A.S.B.L. se réserve le droit de solliciter du propriétaire des frais d'intervention pour les éléments de gestion technique de l'immeuble qui dépasseraient cette gestion locative normale, singulièrement concernant les pouvoirs lui conférés en vertu des points H à K.

A cet égard, les pouvoirs donnés à l'A.S.B.L. en vertu de la présente convention s'entendent uniquement comme sources de droit pour celle-ci à intervenir légitimement en qualité de représentant du propriétaire.

Article 3. - Subrogation légale

Aux termes de l'article - 10 paragraphe 7, de l'arrêté du Gouvernement wallon précité, l'A.S.B.L. 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. Si toutefois le propriétaire résilie de lui-même le bail en cours, l'A.S.B.L. ne garantit pas le vide locatif subséquent.

Article 4. - Durée du mandat

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de ... ans prenant cours le ... /... /... et se terminant de plein droit le :

... /... /...

Toutefois, chacune d'elles pourra mettre fin au présent contrat, moyennant un préavis d'une durée de trois mois, notifié par lettre recommandée à la poste.

A l'échéance du préavis, le propriétaire sera tenu de respecter les obligations contractées en son nom à l'égard du ou des locataires dans le cadre du présent mandat, et l'A.S.B.L. sera déchargée de toutes obligations ou responsabilités à l'égard du propriétaire et des locataires.

De même le 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.

Les obligations de l'A.S.B.L. pourront être suspendues, voire même non exigibles ultérieurement, si le bien, objet du contrat, est présumé par les services de l'A.S.B.L. comme ne répondant plus aux normes de la Région wallonne ou des communes adhérentes en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et/ou s'il faisait l'objet d'une expropriation.

L'A.S.B.L. pourra suspendre ses obligations, en tout ou partie, notamment en matière de paiement, pour autant que l'A.S.B.L. ait fait parvenir au propriétaire mandant, un courrier recommandé l'avisant de l'existence des problèmes cités ci-dessus.

Dans les 15 jours à dater de l'émission du courrier recommandé, le propriétaire et l'A.S.B.L. définissent des modalités acceptables pour toutes les parties afin de résoudre dans les plus brefs délais les problèmes cités ci-dessus.

Article 5. - Exclusivité

Afin de permettre à l'A.S.B.L. de remplir son objectif social, il est expressément convenu que, pendant toute la durée du contrat, l'immeuble sera, pour tous ce qui concerne les points A à G de l'article 2, exclusivement géré par l'intermédiaire de l'A.S.B.L.

Le Propriétaire s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir à l'A.S.B.L. d'agir en son nom et pour son compte, le tout sans préjudice de son droit de résilier le bail conformément au décret du 15/03/2018 (occupation personnelle).

Article 6. - Révocabilité

Chaque partie pourra mettre fin au présent contrat, moyennant préavis notifié par lettre recommandée à la poste, étant précisé que le contrat prendra fin 3 mois à dater de la réception de celle-ci et que tous les montants dûs à l'A.S.B.L. doivent être apurés pour cette fin de préavis.

Article 7. - Précisions concernant le début et fin du contrat

Début du contrat

- a. Le propriétaire fournit à l'A.S.B.L. préalablement à la première location, ou moyennant son accord sous les plus brefs délais lorsque la location est déjà en cours :
- la preuve d'entretien de l'installation de chauffage et production d'eau chaude ;
 - le certificat de conformité de l'installation électrique ;
 - le certificat de conformité de l'installation de gaz ;
 - le certificat de performance énergétique du bâtiment ;
 - une preuve de la couverture du bien par une assurance incendie du type « propriétaire non occupant ».
- b. Le propriétaire est spécialement informé de ce que :
- Le premier loyer sera versé à la première occupation du logement par le locataire désigné ;
 - L'assurance incendie à charge de l'A.S.B.L. (couvrant le locataire), prendra cours à la première occupation du logement par le locataire désigné.

Fin du contrat

Dès la fin du contrat, quelle qu'en soit la cause :

- 1) Le propriétaire est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par l'A.S.B.L. à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;
- 2) L'A.S.B.L. est déchargée de toute obligation ou responsabilité à l'égard du propriétaire, des locataires ou d'un tiers.

La restitution des clés ne se fait et l'état de lieux de sortie de gestion n'est signé par les représentants de l'A.S.B.L. qu'une fois les sommes dont l'A.S.B.L. est créancière à l'égard du propriétaire versées.

Article - 8. Précisions concernant les travaux et frais à charge du propriétaire, mais dont le préfinancement a été assuré par l'A.S.B.L.

- 1) Si l'immeuble fait l'objet, au cours du présent contrat, d'une présomption par les équipes de l'A.S.B.L. ou d'un constat par les autorités communale ou régionales de non-respect des critères minimaux de salubrité ou de sécurité, le propriétaire s'engage à faire réaliser, les travaux nécessaires, afin de permettre à l'A.S.B.L. 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, ou la suspension, du présent contrat ;

- 2) L'A.S.B.L. peut, sur demande du propriétaire et sous réserve d'une décision du Conseil de gestion, procéder ou faire procéder au préfinancement de certains travaux. Le remboursement des sommes ainsi préfinancées peut se faire par le biais d'une retenue sur les loyers à percevoir et ce, sur base d'un plan établi par l'A.S.B.L. Le propriétaire ne peut exciper de cette faculté laissée à l'A.S.B.L. pour s'exonérer de son obligation visée au paragraphe 1^{er};
- 3) Lorsque l'A.S.B.L. décide de mettre en œuvre cette faculté, 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.
- 4) En cas d'urgence technique, l'A.S.B.L. est autorisée à prendre les dispositions strictement nécessaires seule, en lieu et place et à la charge du propriétaire, afin de palier au mieux et au moindre coût à l'urgence ; le coût maximum des travaux ne pouvant en aucun cas excéder deux mois de loyer. Le remboursement des sommes ainsi préfinancées se fera soit via le paiement de la déclaration de créance envoyée au propriétaire, soit par le biais d'une retenue sur les loyers à percevoir et ce, le cas échéant, sur base d'un plan proposé par l'A.S.B.L.
- 5) Les autres frais exposés par l'A.S.B.L. avec l'accord du propriétaire, font également l'objet d'un remboursement, soit via le paiement d'une déclaration de créance envoyée au propriétaire, soit par le biais d'une retenue sur les loyers à percevoir et ce, le cas échéant, sur base d'un plan proposé par l'A.S.B.L.

Article - 9 Loyer

§1. Le loyer net, rétrocédé au propriétaire, est égal au loyer fixé dans le contrat de bail avec le locataire en place (loyer brut) – 10%.

§2. Par dérogation au §1, considérant que l'immeuble était déjà pis en gestion antérieurement à la signature de la présente convention par l'A.S.B.L. ET considérant qu'un locataire occupe déjà actuellement le logement, le montant du loyer net rétrocédé au propriétaire est celui tel qu'il résulte de la convention antérieure et ce, tant que le locataire actuel reste en place.

§3. En cas de vide locatif, est pris comme référence le montant du dernier loyer appliqué. En cas de vide locatif ou d'impayé de loyer du locataire, le montant du loyer est garanti à 100% le premier mois, à 50% le deuxième mois et à 25% les mois suivants et ce, jusqu'à la régularisation de la situation (à savoir, occupation effective du logement et/ou fin de la situation d'impayé).

Le montant de la garantie octroyée en vertu du présent paragraphe ne peut en aucun cas dépassé un montant de 2.000€ par année civile.

§4. Le loyer net est payable avant le dix du mois auquel il se rapporte, à :

.....(numéro de compte BE)

Il est indexé concomitamment à l'indexation du loyer brut.

§5. A titre indicatif uniquement, le loyer brut estimé est compris entre et ...

Article - 10 Obligations de l'A.S.B.L.

L'A.S.B.L. 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 de l'A.S.B.L. ;
- 2) le cas échéant, le montant de la provision mensuelle pour charges locatives, le détail de ce que celles-ci concernent, la date de l'arrêt annuel de ces charges par le syndic de l'immeuble et les modalités de versement de la différence entre les provisions mensuelles et le montant annuel définitif ;
- 3) la clause d'indexation annuelle du loyer brut, selon les dispositions légales en vigueur en région wallonne ;
- 4) le cas échéant, une clause par laquelle le locataire déclare avoir reçu une copie du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, et s'engage à en respecter toutes les clauses, ainsi que les modifications qui y seront apportées ;
- 5) à délivrer au propriétaire une copie du bail ;

- 6) dans les limites de ce que le Droit lui autorise, à veiller à ce que le locataire occupe les lieux en « bon père de famille », et respecte les règles de bon voisinage ;
- 7) à prévenir, dans les plus brefs délais à partir du moment où elle en a la connaissance, le propriétaire de tous problèmes affectant l'immeuble en cause ;

L'A.S.B.L. veille en outre :

- A à la souscription d'un contrat d'assurance auprès d'une compagnie d'assurance agréée, prévoyant la couverture des risques locatifs avec abandon de recours en faveur des locataires ;
- B au paiement du loyer, que le logement soit occupé ou non et que le locataire ait réglé ou non son loyer, dans les limites et sans préjudice des règles prévues au présent contrat ;
- C au bon entretien du bien, dans les limites de ce que le Droit lui autorise.

A ce sujet, l'ASBL garantit, par référence à l'état des lieux dont il sera question ci-après :

- soit de rendre le bien dans l'état reçu, sauf vétusté, usure locative normale et cas de force majeure ;
- soit d'indemniser le propriétaire, étant entendu que les frais de réparations et d'indemnités précités seraient pris en charge par l'A.S.B.L. à concurrence au maximum d'une somme équivalente à un an du dernier loyer net.

Dans tous les cas, l'A.S.B.L. est subrogée aux droits du propriétaire pour la récupération de toute somme due par le locataire.

Article - 11. Rémunération de l'A.S.B.L.

En contrepartie de sa gestion et des obligations spéciales contractées, l'A.S.B.L. 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 comme dit à l'article 9.

Elle est de 10 % du loyer brut, sauf en cas d'application du §2 de l'article 9.

L'A.S.B.L. se réserve le droit de solliciter du propriétaire des frais d'intervention pour les éléments de gestion technique de l'immeuble qui dépasseraient la gestion locative normale, singulièrement concernant les pouvoirs lui conférés en vertu des points H à K.

Article - 12 État des lieux

1. En début et en fin du présent mandat il est établi un état des lieux de l'immeuble pris en gestion. Toutefois, si l'A.S.B.L. a donné un bail dont le terme excède celui fixé pour le présent mandat, l'état des lieux intervient à la fin du présent mandat. Le propriétaire étant toutefois tenu de la durée du bail, à l'égard de l'occupant ;
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 (sauf occupation en cours).
4. En cas de travaux, l'état des lieux sera fait à l'achèvement de ceux-ci.

Les états des lieux réalisés par l'A.S.B.L. le sont aux frais de l'A.S.B.L.

Article - 13 Clauses particulières

Le cas échéant, par dérogation aux articles qui précèdent, et considérant que le logement est déjà loué par le propriétaire au moment de la prise en gestion par l'A.S.B.L., il est convenu ce qui suit entre les parties :

- Le montant de la rémunération de l'A.S.B.L. est de 5% au lieu de 10%. Cette réduction s'applique uniquement si le logement concerné est occupé par un locataire en place au moment de la prise en gestion ;
- L'état des lieux de référence est l'état des lieux réalisé lors de la prise en gestion ;
- La garantie de paiement de loyer, la garantie de remise en état du logement et la participation de l'A.S.B.L. au frais de défense en Justice et d'exécution des décisions de Justice telles que prévues par la présente convention ne s'appliquent pas au locataire en place au moment de la prise en gestion, dans la mesure où celui-ci n'a pas été proposé par l'A.S.B.L. Ces limitations cessent leurs effets après un an, si le locataire concerné est totalement en ordre de paiement, a été respectueux du logement et de son voisinage et n'a pas créé de dégâts locatifs depuis la prise en gestion, et dans

les conditions exigées par la Wallonie pour être locataire de l'A.S.B.L. Le montant de la rémunération visée au premier tiret passe alors à 10%.

Pour les cas non prévus aux présentes, les parties s'en réfèrent au droit commun des contrats et à la législation applicable aux A.I.S. dont le propriétaire a reçu une copie.

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

La nullité d'une clause du présent contrat n'affecte en rien la validité des autres clauses.

Fait et passé à JEMEPPE,

Le .././...

En autant d'exemplaires que de parties, chacun des soussignés se reconnaissant en possession de l'exemplaire qui lui revient.

Signature du propriétaire
(précédée de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)

Direction de l'AS.B.L.