

M.A.I.S.

A.S.B.L. La Molenbeekoise
Agence Immobilière Sociale

MANDAT DE GESTION DE L'IMMEUBLE INTERGENERATIONEL QUAI DE L'INDUSTRIE 79-81

Entre les soussignés :

d'une part:

L'Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean, dont l'hôtel communal est sis à 1080 Bruxelles, rue du Comte de Flandre, 20, ici représentée par Monsieur Jef Van Damme, Echevin délégué et par Monsieur Gilbert Hildgen Secrétaire adjoint, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du 30 août 2021 et en vertu de l'article 109 de la Nouvelle Loi communale

Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné :

Quai de l'Industrie 79-81 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean – 8 appartements
Registre Cadastral : 3B943/h/30, 3B943/k/30, 3B943/n/46 et 3B947/s/4

Ci-après dénommé(s) "le mandant".

d'autre part :

L'association sans but lucratif « La MAIS », dont le siège social est établi rue Potaerdegat, 22-24 à Molenbeek-Saint-Jean, dont le siège d'exploitation est situé rue Potaerdegat, 22-24 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 30 octobre 2003 sous le n° 861 262 406, modifié les 27 avril 2005, 10 novembre 2016 et 14 avril 2010 sous le même numéro, ci-après représenté par Olivier MAHY, Président, agréée par la Région Bruxelles Capitale en tant qu'agence immobilière sociale (AIS) depuis le 01 janvier 2004 jusqu'au 31 décembre 2022.

Ci-après dénommé "le mandataire".

PRÉAMBULE

Attendu que le mandataire a pour objet, en tant qu'agence immobilière sociale, de permettre l'accès au logement aux personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile;

Que le mandataire garantit au mandant le paiement de la juste rémunération et la remise des lieux en état au terme du bail, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté;

Attendu que le mandataire, compte tenu du fait que le logement est loué à un locataire répondant à un profil de revenus maximum défini, assure si nécessaire, l'organisation d'un accompagnement social;

Attendu que le mandant a pris connaissance des objectifs poursuivis par le mandataire et des dispositifs mis en place pour les atteindre, tels que décrits dans sa note d'intention rentrée dans le cadre de l'appel à candidature du 8 février 2021 et ci-après annexée;

Que le présent mandat s'inscrit dans la dynamique d'un projet qui permet à l'agence immobilière sociale de réaliser son objet social et au propriétaire de rentabiliser son bien en toute sécurité financière;

Attendu qu'en fixant le montant de la rémunération, les parties ont expressément tenu compte des

The logo for M.A.I.S. consists of the letters 'M.A.I.S.' in a bold, sans-serif font, with a vertical grey bar to the left of the text.

A.S.B.L. La Molenbeekoise
Agence Immobilière Sociale

garanties dont bénéficiera le mandant, comme spécifié ci-dessus ainsi que des spécificités du bien loué;

Est établie la convention suivante :

Objet

Article 1^{er}. Le mandant déclare confier au mandataire la gérance tant active que passive des biens suivants :

Quai de l'Industrie 79-81

à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Section cadastrale de l'immeuble : 3B943/h/30,3B943/k/30,3B943/n/46 et 3B947/s/4

Le mandat exclut la gestion des rez-de-chaussée commerciaux et des halls.

Le logement du concierge (L6) est aussi exclu de la gestion locative, en particulier la M.A.I.S. n'en garanti pas le paiement des loyers. Le logement L6 bénéficiera du suivi technique assuré par la M.A.I.S.

En conséquence, pendant toute la durée du contrat le mandant donne au mandataire, en tout ou en partie, le pouvoir de, pour et en son nom :

o passer tous baux et conventions pour la durée, dans les formes, aux personnes, pour le prix, et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables dans les limites du présent mandat (notamment : bail résidence principale, convention d'occupation de logement de transit, bail étudiant, bail conclu dans le cadre d'un projet de logement pour personne handicapée);

o faire enregistrer les baux;

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

o faire procéder à toutes réparations, constructions, améliorations, nécessaires ou utiles dans les parties privatives et/ou communes s'il échet; à cet effet, passer tous devis, marchés ou contrats avec toutes personnes, architectes, entrepreneurs et ouvriers, ou avec toutes sociétés ou administrations; payer le montant de toutes factures; exiger des locataires les réparations à leur charges. Une autorisation préalable écrite sera nécessaire si les montants engagés, dans la même année par le mandataire à charge du mandant, sont supérieurs à un montant égal à 500 € par logement. Dans les cas où la législation l'impose, le mandataire respectera les prescriptions applicables aux marchés publics de travaux ;

o si le mandant est titulaire d'un bail sur l'immeuble visé ci-dessus, le mandataire n'y réalisera que les travaux pour lesquels il aura préalablement obtenu l'accord du bailleur. Cet accord n'est toutefois pas requis pour les travaux de rafraîchissement nécessaires à la mise en location par le mandataire, ni pour les travaux d'entretien et de réparation rendus nécessaires en cours ou à l'issue de la location;

o faire assurer l'immeuble contre l'incendie et tous autres risques; signer toutes polices, payer toutes primes et cotisations; faire toutes déclarations de sinistre; régler à l'amiable toutes indemnités qui pourront être dues ou nommer tout expert à cette fin; recevoir toutes indemnités;

o passer tous marchés et contrats pour l'entretien du logement/de l'immeuble, son éclairage, l'abonnement aux eaux, au gaz et à l'électricité, et pour tous autres objets; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce fait;



M.A.I.S.

A.S.B.L. La Molenbeekoise
Agence Immobilière Sociale

o faire toutes demandes en dégrèvement ou en déduction de taxes et contributions, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions; recevoir toutes sommes restituées;

o recevoir tous loyers à échoir, et toutes sommes qui pourraient être dues au mandant, par toutes causes se rattachant au logement/à l'immeuble;

o représenter le mandant auprès de toutes administrations publiques et, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale;

o donner quittance et décharge de toutes sommes reçues ou payées;

o veiller à tous les actes et démarches administratifs généraux pour le bien;

o représenter le mandant en justice, tant en demandant qu'en défendant, dans toutes les actions relatives à l'exécution du bail et dans toutes les actions concernant la sauvegarde des intérêts du mandant, en rapport avec son bien, en ce compris les démarches auprès des administrations publiques et les recours éventuels devant les juridictions administratives; concilier et transiger; faire pratiquer toutes saisies et actes conservatoires, les faire valider; supporter le coût des frais engendrés par l'introduction et l'exécution de ces procédures, en ce compris les états de frais et honoraires du conseil choisi;

o aux fins qui précèdent, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces.

Durée du mandat*.

Article 2. Le présent mandat est consenti pour une durée de 9 ans prenant cours le 01 février 2022 et expirant le 31 janvier 2031.

A défaut d'un congé notifié par lettre recommandée par l'une des parties trois mois avant l'échéance du contrat, il sera renouvelé aux mêmes conditions et pour une durée de 3 ans.

Chacune des parties est autorisée à mettre fin anticipativement au contrat, au terme de la première année, moyennant la notification d'un congé notifié trois mois avant cette échéance.

Étant consenti dans l'intérêt des deux parties, le présent contrat est irrévocable.

Toutefois, en cas de manquement grave commis par l'une ou l'autre des parties, le contrat prendra fin dans les quinze jours qui suivent la notification du congé par lettre recommandée.

Chaque partie peut mettre fin au contrat, à tout moment, moyennant la notification d'un congé de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de rémunération.

En cas de vente du bien, le mandat prendra fin à la date du transfert de propriété. Le mandant doit communiquer cette date au mandataire, dès qu'il en a connaissance et au plus tard, dans les 8 jours de la signature du compromis. Toutefois, le solde des avances éventuelles faites par le mandataire au mandant devra être remboursé par le notaire instrumentant au plus tard dans les huit jours suivant la signature de l'acte authentique. À cette fin, le mandataire remettra au notaire instrumentant, un décompte reprenant le solde des avances, la preuve de paiement de celles-ci et des récupérations déjà faites.

Lorsque le bien fait l'objet d'un bail emphytéotique, d'un bail commercial ou de rénovation, le mandat prend fin, en tout état de cause, au terme du bail. Lors de la conclusion du mandat, le mandant est prié de remettre au mandataire une copie du bail emphytéotique. Si le bail prend fin anticipativement, le mandant est prié d'en avertir le mandataire, dès qu'il en a connaissance.

A l'échéance du mandat, le mandant sera tenu de respecter les engagements souscrits à l'égard du ou des locataires pour autant que ces actes rentrent bien dans le cadre du mandat de gestion accordé.

Toutefois, le mandataire reste seul responsable à l'égard du ou des locataires des conséquences juridiques des actes posés durant l'exécution du mandat et devra garantir le mandant en cas de procédure judiciaire intentée contre lui par le(s) locataire(s) ou par des tiers en raison des actes posés par le mandataire durant la période du mandat de gestion. (*)

Rémunération

Article 3.

La rémunération (loyer) est fixée par logement, et par mois suivant le tableau suivant :

Logements	loyer par logement	nombre	loyers bruts	frais de gestion	loyers nets
studio	430,72 €	1	430,72 €	64,61 €	366,11 €
1 ch	500,11 €	3	1.500,33 €	225,05 €	1.275,28 €
2 ch	577,89 €	2	1.155,78 €	173,37 €	982,41 €
3ch	702,94 €	1	702,94 €	105,44 €	597,50 €
4ch	827,94 €	1	827,94 €	124,19 €	703,75 €
total		8	4.617,71 €	692,66 €	3.925,05 €

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

$$\text{Loyer nouveau} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

L'adaptation à l'index entrera en vigueur à la date anniversaire du bail. L'indice de base est celui du mois précédant la date de la conclusion du contrat.

Le loyer sera dû à la condition de l'établissement d'un l'état des lieux de prise en gestion du logement effectué par un expert.

En cas de travaux d'entretien réalisés à charge du mandant, un décompte justificatif sera envoyé en même temps par le mandataire au mandant.

(*) Sauf si la cause originelle du conflit est du fait du mandant.



A.S.B.L. La Molenbeekoise
Agence Immobilière Sociale

La rémunération sera versée sur le compte IBAN BE26 0910 1985 5929 du mandant le 25 du mois auquel il se rapporte.

Obligations et garanties

Article 4.

§ 1^{er}. Le mandant s'engage à prendre à sa charge ou dans le cas où le mandant est titulaire d'un bail commercial ou d'un bail de rénovation incluant le logement dont la gestion est confiée au mandataire, à les répercuter auprès de son propre bailleur :

- les taxes à charge du propriétaire;
- tous les frais d'entretien qui lui sont imputables de par la loi.

Le mandant s'engage à remettre au mandataire tous les documents, contrats, correspondances nécessaires, les baux déjà conclus, les titres de propriété, les extraits de la matrice cadastrale, polices d'assurance, actes de procédure en cours, plaintes,... et toute information relative aux biens.

Le mandataire sera exonéré de toute responsabilité résultant du défaut de communication de ces documents et informations par le mandant.

Le mandataire s'engage à respecter ou à faire respecter toutes les obligations en matière d'assurances du (des) bien(s) visé(s) par la présente convention.

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

1. établir mensuellement un décompte indiquant les revenus et les dépenses. Sauf convention contraire et suivant des modalités à établir entre le mandant et le mandataire, l'excédent de dépenses sur les revenus sera retenu sur les rémunérations à venir.
2. informer le propriétaire de la conclusion d'un nouveau bail, de la notification d'un congé, de l'exécution de travaux importants, de l'introduction d'une procédure et tout acte juridique en rapport avec le bien;
3. Restituer, à la fin de la convention, les fonds ainsi que les documents et contrats en rapport à la gestion du bien ;
4. Etablir annuellement un rapport de la mission confiée dans le cadre du présent contrat.

§ 3. Le mandataire garantit au mandant :

1. le bon entretien du bien locatif, et prend en charge, au besoin, les réparations incombant au locataire;
2. le paiement de la rémunération, que le logement soit occupé ou non, que le locataire ait réglé ou non son loyer;
 - Cette garantie est accordée dès la mise en location du(des) bien(s) et au plus tard à partir du troisième mois suivant la date du début du mandat de gestion ou, s'il échet, du troisième mois suivant la date de signature du rapport de réception provisoire des travaux de rénovation.

3. lors de l'état des lieux de fin de contrat, en cas de carence ou de défaillance des locataires, à remettre le logement en l'état initial, compte tenu d'une usure normale, et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre le mandant et le locataire ;

M.A.I.S.

A.S.B.L. La Molenbeekoise
Agence Immobilière Sociale

4. la faute ou la négligence du mandataire dans sa gestion peut constituer une cause de résiliation immédiate et sans préavis du mandat.

Rémunération de la gestion

Article 5. Les frais de gestion sont fixés de commun accord à 15 % de la rémunération fixée à l'art. 3. Les frais de gestion servent à financer l'intervention de l'association 1toit2âges, qui s'élève à 10 % des loyers annuels nets.

États des lieux

Article 6. Lors de la signature du mandat un état des lieux de l'immeuble et de chaque logement sera réalisé par un expert aux frais partagés entre le mandant et le mandataire. Ils seront annexés à la présente convention.

À l'issue du mandat, l'immeuble et les logements, hormis la vétusté et l'usure normale, seront remis au mandant dans l'état initial tel que précisé par les états des lieux annexés à la présente convention.

Litige

Article 7. Tous litiges relatifs à l'exécution du présent contrat seront soumis à la compétence des tribunaux de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Pour le mandant

Le Secrétaire adjoint

Gilbert HILDGEN



L'Echevin du Logement délégué

Jef VAN DAMME



Pour le mandataire

Le Président

Olivier MAHY



EN ANNEXE : l'état des lieux du logement pris en gestion – le descriptif du projet intergénérationnel

LISTE DES DOCUMENTS REMIS PAR LE MANDATAIRE AU MANDANT SOUS PEINE DE RUPTURE DU MANDAT POUR FAUTE GRAVE, TEL QUE PRÉVU A L'ARTICLE 2 DU PRÉSENT MANDAT :

- L'extrait de la matrice cadastrale du logement
- La preuve de propriété
- Certificat de performance énergétique du bâtiment
- Certificats de conformité électrique / gaz
- Les renseignements urbanistiques