

CONTRAT DE GESTION LOCATIVE

Dans les sept jours ouvrables à dater du lendemain du jour de la signature du présent contrat, le consommateur (le Mandant, personne physique) (bénéficiant du service à des fins privées) a le droit de se rétracter sans frais de son achat (le présent contrat), à condition d'en prévenir l'entreprise (le Régisseur) par lettre recommandée à la poste. Toute clause par laquelle le consommateur renoncerait à ce droit est nulle. En ce qui concerne le respect du délai, il suffit que la notification soit expédiée avant l'expiration de celui-ci.

ENTRE :

M, domicilié à

.....
certifiant posséder les pouvoirs requis et se portant fort pour autant que de besoin,

ci-après dénommés : **LE MANDANT**

ET :

La srl SEPI, BCE 0425584233, boulevard Audent 45, 6000 CHARLEROI, représentée par son gérant Axel HENRY, membre IPI 508243, tél 071 33 15 00, sepi-immo.be, info@sepi-immo.be, ci-après dénommée : **LE REGISSEUR**

Il a été accepté et convenu ce qui suit:

1. Le Mandant agit en qualité de propriétaire du bien immobilier

le Mandant garantit l'exactitude des informations transmises au Régisseur quant à ses coordonnées, sa qualité, celles de ceux qu'il représente, ou/et pour lesquels il se porte fort, la description du bien et sa situation juridique.

Le Mandant précise la situation actuelle du bien immobilier et s'engage à remettre au Régisseur, s'il le demande, diverses copies des documents suivants :

- les titres établissant ses droits sur le bien immeuble
- tous accords et règlements relatifs aux parties communes et privatives
- l'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur, le nom et l'adresse du syndic et le lieu où sont consignées les décisions des assemblées générales
- tous documents précisant l'affectation urbanistique, le permis de location, les enquêtes de salubrité, les rapports des services d'incendie, la répartition des logements à l'Etat civil,...
- tous documents relatifs à l'occupation actuelle du bien immeuble (bail, état des lieux d'entrée, relevés des compteurs, identification des fournisseurs d'électricité et de gaz, ...
- tous documents relatifs aux assurances du bien immeuble
- éventuellement, l'état des litiges en cours

2. Le Mandant confie au Régisseur la gestion de son bien immeuble et précise sa mission et les limites de son mandat comme suit :

-recherche de locataire selon les critères fixés par le Mandant ; toute proposition de locataire sérieux devra être soumise au Mandant avant signature du bail ; la rédaction du bail se fera selon la réglementation en vigueur en suivant les injonctions du Mandant quant au montant du loyer, à la durée du bail, à la constitution des garanties locatives et aux conditions d'occupation du bien immeuble.

-le locataire versera directement sur le compte tiers du Régisseur (tel qu'indiqué dans le bail) toutes sommes (loyer, charges, ...) dues suite à l'application du bail ;

-le Régisseur établira les états des lieux (entrée, sortie, après travaux)

- le Mandant signe lui-même les originaux des baux établis ; chaque original sera également signé par le Régisseur, le locataire et les éventuelles cautions solidaires ; le Régisseur procédera à l'enregistrement du bail

- le Régisseur assurera la supervision du bien immeuble «en bon père de famille» il rendra visite au locataire au moins deux fois l'an afin de s'assurer du bon respect du bien par ses occupants ; il interviendra auprès du locataire chaque fois que nécessaire.
- le Mandant autorise le Régisseur à procéder à tous les petits travaux nécessaires à la bonne exécution du bail ,et à les payer pour autant que leur montant n'excède pas 200€ (deux cents) par mois ; pour tout montant unitaire supérieur , le Régisseur devra préalablement en obtenir l'accord du Mandant et s'assurer de disposer des finances pour engager de tels travaux ; le Mandant s'engage à provisionner le Régisseur et à lui rembourser toutes les sommes avancées dans le mois de son exigibilité
- le Régisseur prendra directement contact avec le syndic du bien immeuble, il répondra aux courriers et sollicitations du syndic, pour autant qu'il possède une procuration signée par le Mandant, il le représentera lors des réunions et assemblées générales et agira selon ses instructions
- le Régisseur veillera au respect des lois , décrets et règlements communaux ; en cas de problème ou de divergences de vue ,la responsabilité du Régisseur se limite à présenter à son Mandant un dossier étayé , il devra ensuite agir selon les instructions précises de son Mandant et dans les limites de son mandat ; pour y exprimer le point de vue de son Mandant ,le Régisseur participera à toute visite d'inspection et de contrôle (Région wallonne , Ville de Charleroi , organismes de gaz et d'électricité..)
- le Régisseur effectuera sans délai tous actes matériels de nature à éviter ou à parer à tout dommage, danger ou risque imminent affectant le bien immeuble ; le Mandant lui remboursera dans le mois tous les frais exposés
- le Régisseur proposera à son Mandant de répondre en son nom aux courriers reçus qui concernent le bien loué et constituera, si nécessaire, un dossier de pièces utiles qu'il ne pourra transmettre à tiers sans l'accord de son Mandant
- en général, le Régisseur doit « faire le nécessaire »

Le Régisseur précise, et son Mandant l'accepte sans réserve,

- qu'il ne peut être tenu responsable des dettes éventuelles du locataire, en particulier vis-à-vis de son Mandant (le choix du locataire est fixé de commun accord)

-qu'en cas de dettes et/ou de litiges locatifs, la loi interdit au Régisseur de représenter le Mandant en justice, le Mandant devra soit s'y présenter en personne, soit désigner un avocat pour l'y représenter ; le Régisseur apportera son aide à la constitution du dossier et aux réponses à apporter ; il sera présent, sauf agenda contraire, aux audiences, y aidera l'avocat et fera rapport à son Mandant

-qu'il s'interdit de solliciter tout avantage (en nature et/ou financier) auprès des personnes qu'il contactera au nom de son Mandant

-qu'il a souscrit une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle, dans les limites imposées par l' I P I (Institut professionnel des agents immobiliers)

Rémunération du Régisseur :

Pour disposer de la présence physique du Régisseur dans le cadre de toutes les missions décrites ci-avant et hors frais exposés, le Mandant versera sur le compte société du Régisseur un montant correspondant à 10 % HTVA du loyer indexé réellement payé par le locataire. Lors de la location d'un logement, le premier loyer sera versé au régisseur pour couvrir les frais des publicités, des visites et l'établissement du contrat de bail.

L'état des lieux n'est quant à lui pas compris. Le mandant est libre de choisir l'expert qui le réalisera.

Toute mission particulière fera l'objet d'une estimation de coût et devra obtenir l'accord préalable du Mandant sauf cas d'urgence justifié.

Tous les frais exposés par le Régisseur seront remboursés par le Mandant dans le mois de leur exigibilité.

Le présent contrat est conclu pour une première période qui commence à la date de sa signature et qui expire le 31 décembre de l'année en cours ; il sera reconduit tacitement par période d'un an s'il n'a pas été dénoncé soit à l'amiable, soit par l'une des parties avant le 31 octobre de l'année en cours par un envoi recommandé avec accusé de réception adressé à l'autre partie.

Fait à, le

Le Mandant

Le Régisseur