

PROVINCE DE LIEGE – ARRONDISSEMENT DE LIEGE

COMMUNE DE CHAUDFONTAINE

PROJET DE DECISION - SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 25 juin 2025

Service : Affaires sociales
Agent traitant : MCAT

Objet : Affaires sociales - Mandat de gestion à l'AISOVA pour la mise en location du presbytère de Beaufays : approbation

LE CONSEIL COMMUNAL,

Attendu que le presbytère de Beaufays a été entièrement rénové ;

Attendu qu'un appartement deux chambres, sis Route de l'Abbaye 102A à 4053 Beaufays, est disponible au premier étage ;

Vu la décision du Collège communal du 3 février 2025 qui précise que ledit appartement, n'étant pas adapté à une utilisation en logement d'urgence, sera proposé en gestion à l'asbl Agence Immobilière Sociale Ourthe-Vesdre-Amblève (ci-après "AISOVA") ;

Vu la décision du Collège communal du 12 mai 2025 qui propose la mise en gestion de l'appartement à l'AISOVA selon la formule "location classique" au prix garanti de 550 euros par mois ;

Considérant qu'il y a lieu de rédiger une convention pour définir les conditions de la mise en gestion ;

Vu les conditions générales et particulières reprises dans le projet de mandat de gestion proposé par l'AISOVA ;

A ces causes,

En Séance publique,

Après en avoir délibéré,

DECIDE,

Article Unique

Le mandat de gestion en annexe réglant les conditions générales et particulières de la mise en gestion par l'AISOVA de l'appartement sis Route de l'abbaye 102A à 4053 Beaufays est approuvé.

CLAUSES GENERALES APPLICABLES AU MANDAT DE GESTION

Ces clauses générales précisent et/ou complètent les clauses particulières et font partie intégrante du mandat de gestion conclu entre le mandataire et le mandant.

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 bénéficiant de revenus précaires, modestes ou moyens (conformément aux législations en vigueur) 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 Ourthe-Vesdre-Ambève (ci-après « AIS OVA »), 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 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble, tel que précisé aux termes des clauses particulières.

Le mandant garantit qu'à la date de la signature de la présente convention, l'immeuble ou partie d'immeuble dont il confie la gestion au mandataire, est conforme avec toute la réglementation qui lui est applicable et, notamment, qu'il n'est pas en infraction urbanistique, qu'il répond aux critères minimaux de salubrités (fixés par l'A.R. du Gouvernement wallon du 30 août 2007) et aux prescriptions applicables à la location de logement, notamment celle prévues par le Code wallon du logement et de l'habitat durable et ses arrêtés d'exécution et qu'il respecte les règlements communaux en matière de sécurité incendie et environnement.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de, notamment :

- a) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables, proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours, autoriser toute cession de bail, donner et accepter tout congé, dresser tout état des lieux, et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux ; étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 55 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation de résilier le contrat de bail sans motif ;

- b) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération (y compris les garanties morales des Centres publics d'Action sociale)
- c) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.

Et le cas échéant :

- d) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, 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 ;
Le mandant peut également procéder ou faire procéder à ces travaux lui-même, suivant les modalités prévues à l'article 11.
- e) procéder à la charge du mandant, après notification écrite et sans autorisation préalable de ce dernier, à toutes réparations urgentes ou mesures conservatoires (dégâts des eaux, chauffe-eau, chaudière, etc...) dont le coût n'excède pas la somme de deux mois de loyers nets ;
- f) en cas d'avance du coût des travaux visés aux points d) et e) par le 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 mandant ;
- g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;
- h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ; celui-ci définira les prescriptions techniques à respecter et le mandataire assurera un accompagnement technique du locataire pour garantir la bonne exécution ;
- 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, pour les dispositifs de sécurité, tels les détecteurs incendies, les contrats avec la centrale incendie, l'entretien des extincteurs, des voies de sorties de secours, etc., et, de manière générale, pour tout autre objet afférent à l'entretien et la conformité de l'immeuble à la loi ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ; étant entendu que les frais afférents à ces marchés ou contrat restent à charge du mandant ;
- 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 mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;
- l) 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 ;
- m) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit en raison du contrat de bail, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, citer et

comparaître au nom et pour compte du mandant devant les cours et tribunaux, tant en demandant qu'en défendant, dans le cadre du présent mandat ;

- n) 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

Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée à l'article 2 des conditions particulières du mandat.

En cas d'inoccupation prolongée, et sans devoir justifier d'un quelconque manquement, l'une des parties peut mettre fin au mandat, moyennant un préavis de trois mois, notifié par lettre recommandée. Le délai prend cours à dater de la réception du préavis.

Toutefois, 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 un préavis motivé pour une période de 30 jours, notifié par lettre recommandée, délai qui prend cours à dater de la réception du préavis.

ARTICLE 4. FIN DU MANDAT

A l'échéance du mandat, celui-ci est renouvelé tacitement pour une durée égale à celle du bail en cours ou jusqu'au départ du locataire si celui-ci intervient avant la fin prévue du bail en cours.

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

- a) le 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 ;
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers ;
- c) le mandataire établit le relevé de toutes sommes reçues et versées au mandant ainsi que de toutes celles restant dues à celui-ci. Il établit également le relevé des sommes dont il est créancier à l'égard du mandant.

ARTICLE 5. SUBROGATION LEGALE

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 la loi.

ARTICLE 6. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au 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 a), b), c), g) et n) énumérés à l'article 2 des présentes, exclusivement géré par le 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 à l'article 55§2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (occupation personnelle).

ARTICLE 7. OBLIGATIONS DU MANDATAIRE

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

- a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative en ce y compris les garanties morales d'un Cpas ; le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire ;
- b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...), conformément aux réglementations en vigueur ;
- c) obligation, pour le locataire, d'être assuré par 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 ;
- d) une clause soumettant la présence d'animaux dans lieux loués à une autorisation écrite du mandataire. À ce sujet, la décision d'accepter ou de refuser la présence d'animaux dans les lieux loués appartient au mandataire.

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

- a) à délivrer au mandant une copie du bail après enregistrement ;
- b) à inciter le locataire à occuper les lieux comme toute personne normalement prudente et diligente et à respecter les règles de bon voisinage ;
- c) à prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble, dont il a connaissance.

§3. Le mandataire s'engage personnellement face au mandant :

- a) en cas de carence ou de défaillance du 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 et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire, à concurrence d'un montant maximum égal à 6 mois du loyer prévu à l'article 3 des conditions particulières, le surplus étant à la charge du mandant ;
- b) À dater de la prise de cours du premier bail, lui verser chaque mois le loyer convenu à l'article 3 des conditions particulières, que le locataire ait réglé son loyer ou non.

§4. En cas de rupture du présent mandat par le fait ou par la faute du mandant, y compris les cas où celui-ci exerce son droit à la résiliation du mandat pour occupation personnelle de l'immeuble, dans les conditions prévues à l'article 55 du Décret wallon du 15 mars 2018, les obligations du mandataire s'éteignent de plein droit.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDANT

§1. Assurance

Le mandant 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 à charge du mandant

Si l'immeuble doit faire l'objet de travaux qui incombent au mandant, en sa qualité de propriétaire, ou que 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 du Logement et de l'Habitat Durable et ses arrêtés d'exécution, il en sera informé par le mandataire, dans un courrier dans lequel un délai d'exécution sera mentionné en fonction de l'urgence des travaux à réaliser ; le mandant doit réaliser les travaux nécessaires conformément aux législations applicables (demande de permis d'urbanisme, information de la commune, etc.), afin de permettre au 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 mandant, une faute susceptible d'entraîner la résiliation du présent mandat, conformément aux modalités fixées à l'article 3 des présentes clauses générales, et une suspension du loyer le temps de la réalisation des travaux.

Pour le surplus, l'article 10 est d'application.

§3. Le mandant s'engage, en cas de mise en vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer le notaire instrumentant et les acheteurs potentiels des termes du présent mandat et à ce que l'acheteur soit subrogé dans les droits et obligations du mandant stipulés dans le présent contrat.

§4. Pour toute la durée du présent contrat, l'immeuble ou la partie d'immeuble mis en location doit être couvert par des certificats/attestations valides attestant de la conformité des installations d'énergie (chauffage, gaz, ...) et d'électricité aux normes en vigueur.

Le mandant fait le nécessaire pour renouveler les certificats/attestations visés ci-dessus qui arriveraient à échéance pendant la durée du présent contrat.

Au plus tard au moment de la conclusion du présent contrat, le mandant fournit au mandataire les certificats/attestations visés ci-dessus.

§5. Le mandant doit équiper chaque logement individuel de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité séparés, installés conformément à la législation en vigueur, à dans un local technique à l'extérieur du logement et accessibles en permanence au mandataire. Le mandant doit donner au mandataire libre accès, à tout moment, à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

§6. Le mandant s'engage à équiper, à ses frais, le logement/immeuble d'un nombre suffisant de détecteurs de fumée en ordre de fonctionnement et ce, pendant toute la durée du mandat.

§7. Le mandant 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 premier locataire, sur base des indices fournis par le mandataire.

§8. Le mandant transmet au mandataire, avant la signature du présent contrat, et le cas échéant lors de chaque renouvellement, un certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB) valide pour toute la durée du mandat. Dès lors, si le certificat PEB arrive à échéance pendant la durée du mandat, le mandant se charge de renouveler ce certificat avant son échéance.

§9. Le mandant s'engage à prendre à sa charge les taxes à charge du propriétaire d'un bien immobilier, que l'impôt découle du fait de la location de ce bien ou non.

§10. De convention expresse, le mandataire n'assume aucune responsabilité en cas de dommage en lien avec le non-respect d'une des obligations à charge du mandant.

ARTICLE 9. REMUNERATION DU MANDATAIRE

En contrepartie de sa gestion et des obligations spéciales contractées, le 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 locataire. Cette marge d'intermédiation ne peut excéder 15 %.

Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, sans préjudice 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 10. TRAVAUX

Dans l'hypothèse où des travaux doivent être réalisés par le mandant, dans les immeubles dont la gestion a été confiée au mandataire, les parties organisent ensemble et de commun accord, le planning des travaux afin d'impacter le moins possible les locataires et l'activité du mandataire.

Le mandant a la possibilité de se charger seul de la mise en œuvre ou du suivi des travaux.

S'il souhaite en charger le mandataire, une rémunération doit être prévue.

En dessous de 10.000 euros, un tarif horaire sera fixé à 50€ de l'heure

Si le mandataire procède ou fait procéder à des travaux dont le montant est supérieur à 10.000 euros, le mandant l'indemniserà de ses frais de gestion desdits travaux, fixés conventionnellement à 5% du montant HTVA des travaux.

En tout état de cause, que les travaux soient réalisés par le mandataire ou par le mandant, toutes les démarches, demandes, relatives à l'obtention d'un financement (public ou privé), de primes, subventions, etc. restent à charge et sous la responsabilité du mandant. Le mandataire ne peut en aucun cas être tenu responsable de l'absence d'obtention de tels financements, prime, subvention, aide, etc.

ARTICLE 11. ETAT DES LIEUX

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

Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, l'état des lieux final intervient au plus tard le dernier jour de l'occupation du bien par le locataire.

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 par un tiers, à leurs frais.

Si un ou des immeubles ou partie(s) d'immeubles visés par le présent contrat, sont déjà occupés, un état des lieux intermédiaire sera réalisé par les parties avec le locataire, dans un délai de 3 mois à dater de la signature de la présente convention.

Les clefs sont rendues en autant d'exemplaires que celles remises.

Le mandataire exerce un droit de visite des lieux loués, au moins deux fois par an, en vue du contrôle de la bonne exécution de l'obligation d'entretien et de réparation du locataire. Ce suivi s'opère dans le cadre de l'éducation à l'habitat, autant de fois que le logement le nécessite.

ARTICLE 12. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits en vertu du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 2 des clauses particulières, un état des lieux intermédiaire pourra être réalisé à la demande d'une partie, conformément à l'article 11 et le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires pour la reconduction dudit mandat.

ARTICLE 14. DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAL COMPETENT

Le présent contrat est soumis au droit belge et les cours et tribunaux de Liège, division Liège sont exclusivement compétents pour connaître d'un éventuel litige découlant du présent contrat.

En annexe : CLAUSES PARTICULIERES APPLICABLES AU MANDAT DE GESTION

Etabli en deux exemplaires à, le

Signature du propriétaire
Précédée de la mention
Manuscrite « lu et approuvé »

.....
.....
.....

Signature de l'AIS OA
précédée de la mention
manuscrite « lu et approuvé »



AIS OURTHE VESDRE AMBLÈVE

T. +32(0)4 380 90 69

F. +32(0)4 369 90 68

info@aisova.be

www.aisova.be

Frédéric SEVRIN
Président

Bénédicte PIRARD
Directrice

MANDAT DE GESTION D'IMMEUBLE

**Presbytère de Beaufays,
Route de l'Abbaye 102A,
4052 Beaufays**

CLAUSES PARTICULIERES

Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales en annexe.

Entre les soussignés :

De première part :

Si Personne morale :

Dénomination et forme juridique : Administration Communale de Chaudfontaine

Adresse du siège social : avenue du Centenaire 14, 4053 Embourg

Numéro d'entreprise : BE 0207.339.973

Représenté par : BACQUELAINE Daniel

GRAVA Laurent

Agissant en qualité de : Bourgmestre

Directeur général

Qui se déclare Propriétaire ou usufruitier/ière de l'immeuble ci-après désigné,

Dénommé(s) « **le mandant** »

De seconde part :

L'Agence Immobilière sociale Ourthe-Vesdre-Ambève (AIS OVA) Asbl, avenue Louis Libert 81, à 4920 AYWAILLE, représentée par Madame Bénédicte Pirard, Directrice, et Monsieur Frédéric Sevrin, Président ;

Numéro d'entreprise : 0462270029

Dénommée « **le mandataire** »

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 4052 Beaufays, route de l'Abbaye 102A, (adresse du service population et description du logement) qui ne pourra être affecté qu'à l'habitation et résidence principale.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2C

Division cadastrale : 221P

Description : appartement au sein d'un ensemble situé au-dessus d'une salle polyvalente et composé de 2 chambres, 1 salle de bain, 1 séjour, 1 cuisine, 1 buanderie, 1 terrasse. Le jardin est commun et reste l'occupation et entretien par la commune, propriétaire.

Si l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet du présent contrat est soumis à la réglementation édictée par les articles 9 et suivants du Code wallon du logement relatifs au permis de location, ledit permis de location, en ordre de validité, est remis par le mandant au mandataire au moment de la signature du mandat de gestion.

De convention expresse, la conformité de l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet du présent contrat avec la législation en vigueur est de la responsabilité du mandant. Toute démarche en vue d'obtenir autorisation, permis, certificat, etc. est à sa charge et doit être effectuée avec diligence afin que l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet du présent contrat ne soit jamais en situation d'illégalité.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée initiale de 3 ans, prenant cours le 01/07/2025 et finissant de plein droit le 30/06/2028 avec reconduction tacite possible.

ARTICLE 3. LOYER MINIMUM DE L'IMMEUBLE MIS EN LOCATION ET REMUNERATION DU MANDATAIRE

Le loyer minimum garanti de l'immeuble mis en location par le mandant est fixé à 550 euros par mois

À partir de la prise de cours du premier contrat de bail (relatif à un logement ou un immeuble), ce montant est versé le 10^e jour de chaque mois au mandant par le mandataire, sur le compte

BE52 0910 0041 5109 ouvert au nom du mandant et ce, jusqu'à nouvel ordre écrit de la part du mandant.

Dans les cas où l'immeuble serait rendu, en tout ou en partie, indisponible à la location ou inhabitable, pour quelque cause que ce soit, le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant la période d'inhabitabilité ou d'indisponibilité à la location.

En contrepartie de sa gestion et des obligations spéciales contractées, le mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer minimum fixé ci-dessus et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette marge d'intermédiation ne peut excéder 15 % du montant du loyer dû par le locataire.

Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, sans préjudice 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. Elle couvre également le travail de suivi social et l'éducation à l'habitat.

ARTICLE 4. INDEXATION DU LOYER

Le loyer est adapté annuellement à la date anniversaire du présent mandat, dès la seconde année de la prise en cours de ce dernier, 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, selon la formule :

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

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandant (base 88).

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat (base 88).

Dans la mesure où le Gouvernement Wallon viendrait à prendre des mesures visant à limiter ou annuler l'indexation des baux des locataires, le mandataire sera déchargé de son obligation d'indexer le loyer minimum prévu à l'article 3.

ARTICLE 5. PARTICULARITES

1) Exonération précompte immobilier

Afin de permettre au mandataire d'entreprendre les démarches en dégrèvement du montant du précompte immobilier, le mandant lui transmettra les références cadastrales (présentes sur le dernier avertissement extrait de rôle) de l'immeuble ou partie d'immeuble dont objet pour le 15 décembre de l'année de prise en cours du présent mandat. À défaut de remise de ce document dans le délai, le mandataire est déchargé de son obligation d'entreprendre les démarches nécessaires au dégrèvement.

2) Caractéristiques techniques

Avant toute prise en gestion effective, le mandataire et le mandant marqueront leur accord écrit préalable quant aux éventuels travaux à réaliser et quant au planning de ces travaux, la bonne réalisation de ces travaux, dans les délais prévus tout en conditionnant la prise en gestion du bien.

La réalisation de ceux-ci, selon les termes définis entre les 2 parties, déterminera les modalités de prise en gestion du bien (délai, coordination, organisation...).

En cas de prise en gestion de logements nécessitant la rédaction d'un décompte de charges établi par le mandant, celui-ci fournira annuellement les pièces justificatives nécessaires permettant au mandataire d'établir les sommes dues par le locataire ou à restituer à celui-ci, tenant compte des provisions déjà comptabilisées.

En cas de prise en gestion de logements nécessitant la rédaction d'un décompte de charges établi par le mandataire, le mandant transmettra au mandataire toutes les informations nécessaires (références compteurs, décompteurs, compteurs de passage, EAN ...).

Le mandant et le mandataire définiront ensemble les modalités de ces décomptes de charges.

Le mandant s'engage à fournir au mandataire au plus tard au moment de la signature du présent mandat de gestion les documents et objets suivants en ordre de validité :

- Copie du titre de propriété
- Clefs du logement
- Attestation PEB
- Certificat de conformité des installations électriques et/ou de gaz
- Copie des plans de l'immeuble/logement
- Copie des différents modes d'emploi des équipements techniques
- Attestation d'entretien des systèmes d'évacuation des eaux usées (fosse septique station d'épuration) et contrats y afférents
- Attestations d'entretien des chaudières/boilers et ramonage des cheminées
- Attestation d'entretien des systèmes de ventilation le cas échéant et autres installations techniques spécifiques
- Rapport du service incendie compétent, avec, au minimum, la mention « bon » pour la sécurité d'un immeuble à logements multiples.

En annexe : CLAUSES GENERALES APPLICABLES AU MANDAT DE GESTION, qui font partie intégrante du présent contrat.

Etabli en deux exemplaires à, le

Signature du propriétaire
Précédée de la mention
Manuscrite « lu et approuvé »

.....
.....
.....

Signature de l'AIS OVA
précédée de la mention
manuscrite « lu et approuvé »

Laurent GRAVA
Directeur général

Daniel BACQUELAINE
Bourgmestre

Frédéric SEVRIN
Président

Bénédicte PIRARD
Directrice