DUMONT GESTION

CONTRAT DE GESTION D'IMMEUBLE

DUMONT GESTION – IMMO DUMONT SPRL

DUMONT GESTION – IMMO DUMONT SPRL
Rue de Genval 7a bte 5 1310 LA HULPE • 02/633.14.33 • info@dumontgestion.be • IPI509344 • TVA0700261311

CONTRAT DE GESTION D'IMMEUBLE

Dans les 14 jours ouvrables à dater du lendemain du jour de la signature du présent contrat, le propriétaire bailleur a le droit de renoncer sans frais à la convention, à condition d'en prévenir l'agent immobilier par lettre recommandée à la poste. Toute clause par laquelle le propriétaire bailleur 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 les soussignés :

Madame/ Monsieur …….

Domicilié(s) à : ……

Tél. : ……. Mail : ……..

ci-après dénommé "le commettant"

Et

La SPRL IMMO DUMONT représentée par François CARTUYVELS – Rue de Genval 7A bte 5 à 1310 La Hulpe – Tél. : 02.633.14.33 - Email : info@dumontgestion.be - TVA N°: 0700261311 - IPI N°: 509344.

ci-après dénommée "le gestionnaire"

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 :

A dater du ……, le commettant confie exclusivement au gestionnaire, prestataire de services, la gestion de l'immeuble ci-après désigné :

- ……

Article 2 :

Le gestionnaire déclare accepter et s'obliger par les présentes, aux prestations suivantes :

a) veiller à la bonne exécution des baux et le cas échéant faire rechercher un preneur sous les charges et conditions fixées par le commettant ou à défaut par le gestionnaire;

b) effectuer tous encaissements et paiements que comporte la gestion de l'immeuble et toutes sommes reçues ou payées, donner et retirer quittances et décharges;

c) payer, pour compte du commettant, tous frais, dépenses et impôts relatifs à la gestion de l'immeuble, discuter le montant de ces frais et transiger éventuellement; le gestionnaire ne pouvant être rendu responsable des dommages survenant au commettant par suite de défaut de provision suffisante;

d) faire procéder à tous travaux ou réparations qui paraîtront nécessaires (dans les limites de l'article 5);

e) embaucher, surveiller, congédier, pour compte et au nom du commettant, le personnel d'entretien et/ou concierge nécessaires à l'entretien de l'immeuble, liquider les salaires et appliquer les dispositions légales en la matière;

f) surveiller les locaux inoccupés en procédant à leur visite à l'occasion du départ du dernier occupant ou au début de la gestion et en prenant les mesures jugées utiles contre le vol, l'incendie ou dégâts divers pouvant provenir de l'inoccupation, sans que le gestionnaire puisse encourir une responsabilité quelconque si pareils faits venaient à se produire, du fait que ces précautions se révéleraient insuffisantes ou inefficaces.

Article 3 :

Le gestionnaire s'engage envers le commettant, à :

a) envoyer régulièrement un extrait de compte trimestriel des recettes et dépenses de gestion et à lui verser le solde disponible au compte BE…….. une provision suffisante étant conservée par le gestionnaire pour les dépenses à prévoir ;

b) à visiter l'immeuble régulièrement afin de surveiller l'état d'entretien ;

c) à veiller à ce que le locataire couvre l'immeuble par une assurance incendie, qu'il ramone les cheminées régulièrement et qu'il entretienne l'installation de chauffage central;

d) l'aviser, par lettre ordinaire à sa dernière résidence connue, de toute mise en location ou conclusion de bail, de tous congés reçus ou donnés, de tous travaux d'une certaine importance envisagés ou entrepris, de toute action en justice et de toute insuffisance de provision; le gestionnaire se conformera aux instructions éventuelles reçues spécialement du commettant à la suite des avis susmentionnés pour autant qu'au moment de la réception de ces instructions, l'évolution de la situation ne les ait pas rendues inexécutables ou manifestement contraires à ses intérêts.

   La copie de lettres et emails du gérant constituera une preuve suffisante de l'envoi des avis susmentionnés.

   Le gestionnaire ne sera pas tenu de se conformer à des instructions antérieures à l'envoi des avis susmentionnés ou à des instructions de caractère général qui ne figureraient pas au présent contrat ou n'auraient pas fait l'objet d'une de ses annexes.

e) remettre contre décharge à l'expiration du présent contrat, les fonds détenus pour son compte ainsi que les documents relatifs à la gestion terminée.

Article 4 :

Le commettant est tenu, envers le gestionnaire, en tout temps, de lui confier tous documents ou courrier relatifs à la gestion, notamment tous baux, titres de propriété, extraits de matrice et de plans cadastraux, polices d'assurances, réclamation des locataires...

Le gestionnaire est exonéré de toute responsabilité en cas de conséquences dommageables résultant du défaut de transmission des documents et courriers par le commettant.

Article 5 :

a) Les honoraires mensuels de gestion correspondent à un pourcentage du loyer. Ce pourcentage est fixé sur base du premier loyer conformément à la grille en annexe avec un minimum de 70 € HTVA (84,70 € TVAC) par unité, indexé selon l'indice des prix à la consommation.

b) Ces honoraires ne comprennent pas les prestations pour état des lieux, recherche de locataire et la gestion des parties réputées communes de l'immeuble qui seront facturées au barème prévu.

c) Les honoraires de location seront d'un mois de loyer + TVA 21% avec un minimum de 650 € HTVA (786.50 € TVAC).

d) Toutes prestations spéciales sortant du cadre de la gestion normale feront l'objet d'honoraires; il en va notamment de la surveillance et la coordination de travaux de rénovation, de reconstruction, d'agrandissement, de transformation et de tout travaux dont le coût HTVA serait supérieur à trois mois de loyers. Ces honoraires seront de 6%, 5% ou 4% HTVA du montant des travaux HTVA suivant que ceux-ci sont inférieurs à 10.000 €, compris entre 10.000 € et 25.000 € ou supérieur à 25.000 €. Les honoraires de suivi de dossier relatif à l'obtention de primes ou subsides s'élèvent à 12% HTVA des montants effectivement perçus. Les prestations spéciales exposées à l'occasion d'action en justice ou procédure arbitrale feront également l'objet d'honoraires à convenir.

e) Les frais de correspondance, de timbres fiscaux, d'enregistrement et de procédure sont à charge du commettant.

Article 6 :

a) Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 an.

b) Sauf renonciation notifiée par lettre recommandée à l'autre partie trois mois avant cette échéance, le présent contrat sera prolongé tacitement pour une durée indéterminée et ce aux mêmes conditions; chacune des parties pouvant en ce cas mettre fin au contrat sans frais et à tout moment moyennant préavis d'un mois notifié par courrier recommandé à l'autre partie.

Article 7 :

En cas de mise en vente d'un immeuble dont la gestion est confiée au commettant par les présentes, le commettant s'engage à donner une mission exclusive de vente au gestionnaire pendant un minimum de trois mois, le gestionnaire acceptant de limiter les honoraires liés à la vente à 2% TVAC du prix de vente effectivement payé avec un minimum de 4.235,00 € TVAC.

Article 8 :

a) En cas de contentieux paraissant avant ou simultanément à la signature du présent contrat, le recouvrement des loyers et autres sommes dues n'est pas couvert par le présent contrat.

b) La responsabilité du gestionnaire telle qu'elle résulte du droit commun (art. 1382 du Code Civil et suivants) ou du présent contrat et du mandat signé en exécution de celui-ci est conventionnellement limitée à un montant égal à un an d'honoraires de gestion du bien concerné (art. 5.a.).

c) Toute contestation entre les parties sera tranchée par un arbitre choisi de commun accord. A défaut pour les parties de s'entendre sur le choix de cet arbitre, il sera désigné à la requête de

la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance du domicile du gestionnaire.

L'arbitre statuera en dernier ressort dans les limites du droit et sans pouvoir s'écarter des dispositions du présent contrat.

L'arbitrage aura lieu à Nivelles, en français et selon les règles du Code Judiciaire.

L'arbitre liquidera les frais et fixera le montant de ses honoraires; il dira dans sa sentence qui en supporte la charge.

Article 9 :

Traitement de données personnelles : L'agent traite les données à caractère personnel que le commettant a transmises dans ce document dans le cadre du présent contrat. L'agent traite toujours les données en conformité avec les dispositions du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et avec les dispositions de la réglementation fédérale sur la protection des personnes physiques lors du traitement de données à caractère personnel.

Les données sont conservées dans un délai de 5 ans après la fin du contrat. Le commettant a le droit de demander de consulter les données traitées ou de faire adapter celles-ci. Le commettant peut le faire en prenant contact avec l'agent. Il en va de même pour des questions relatives à la manière dont les données sont traitées et protégées. Si le commettant n'est pas d'accord avec la manière dont l'agent traite ses données, il peut déposer plainte auprès de l'Autorité de protection des données.

Outre le traitement indispensable pour l'exécution de cette convention, l'agent peut aussi utiliser les données de contact du commettant à des fins de communication sur la base de l'intérêt légitime de l'agent. Le commettant a le droit de s'opposer à ce traitement complémentaire. Cela peut se faire par un simple avis adressé à l'agent, par courriel ou via la plate-forme de communication utilisée. En cas d'objection, l'agent cessera cette utilisation et effacera sans délai les données à caractère personnel qui s'y rapportent.

Les données sont traitées par des collaborateurs et tiers auxquels l'agent fait appel pour certains services spécifiques (tels que sites Internet, services de mailing, comptabilité ...). L'agent exerce à tout moment un contrôle sur ce traitement ultérieur. Le commettant peut demander de consulter la liste et les activités de traitement des sous-traitants externes de l'agent.

Article 10 :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif ci-avant.

Fait à La Hulpe, le …….. en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt différent chacun reconnaissant avoir reçu le sien.

Le commettant, Le gestionnaire,

Annexe : grille d'honoraires

MANDAT

Le présent mandat est conclu en accessoire au contrat de gestion immobilière signé le …….;

Ci-après « le contrat de gestion immobilière » ;

Entre les soussignés :

Madame KERVYN Marie des Neiges

Domicilié(s) à : avenue des vallées 41 1341 Céroux-Mousty

Tél. : 0495/64.88.48 Mail : mdnkervyn@gmail.com

Ci-après « le mandant »

Et

La SPRL IMMO DUMONT représentée par François CARTUYVELS – Rue de Genval 7A bte 5 à 1310 La Hulpe – Tél. : 02.633.14.33 - Email : info@dumontgestion.be - TVA N°: 0700261311 - IPI N°: 509344..

Ci-après « le - ou les - mandataire(s) » ;

Relatif au bien immobilier ci-après désigné :

- Un appartement 4 chambres situé Voie des Gaumais n°8 à 1348 Louvain-la-Neuve

Ci-après « le bien » ;

Par la présente le mandant donne pouvoir aux mandataires, agissant ensemble ou séparément, qui acceptent, de passer en son nom tous les actes juridiques nécessaires à l'exécution du contrat de gestion immobilière.

Le mandataire pourra notamment :

- Passer, proroger, renouveler et accepter tous baux, par acte ou signature privée, résilier les baux existants avec ou sans indemnité ;

- Accepter tous congés, faire dresser, reconnaitre ou établir tous états des lieux, inventaire et récolements, faire et consentir toutes cessions de baux et sous-locations ;

- Faire procéder à toutes les saisies et actes conservatoires, les faire valider, concilier, transiger, intenter toutes les actions en justice tant en demandant qu'en défendant, interjeter appel des jugements rendus ou y acquiescer, en poursuivre l'exécution ou y renoncer pour compte, au nom et aux frais du mandant, pour autant qu'il s'agisse de litige ayant trait à la gestion d'immeuble ;

- Se substituer le cas échéant et sous sa responsabilité, un tiers et s'assurer le concours d'experts pour autant que de besoin ;

- Signer tous contrats d'assurances, d'abonnement, eau, gaz, électricité, téléphone, télex, télédistribution ou tous autres relatifs à la gestion et aux fins qui précèdent, passer ou signer tous

actes, procès-verbaux ; élire domicile et se substituer une ou plusieurs personnes dans tout ou partie des présents pouvoirs ;

- Ouvrir un compte bancaire au nom de …….. c/o Immo Dumont, en recevoir les extraits bancaires et le gérer de manière autonome : compte ……..
BE……. : délégation de signature à la sprl Immo Dumont et Monsieur François CARTUYVELS.

La responsabilité du mandataire est conventionnellement limitée à 12 mois d'honoraires tels que prévus dans le contrat de gestion immobilière sans qu'un même dommage puisse donner lieu à une indemnisation supérieure à 12 mois d'honoraire même s'il résulte d'une infraction aux deux contrats.

Tout litige relatif au présent mandat sera de la compétence exclusive des Tribunaux de Nivelles.

Fait en trois originaux le ……à La Hulpe, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Le mandant, Le mandataire,

GRILLE D'HONORAIRES – Gestion complète :

1/ Biens résidentiels : maisons, appartements, studios, garages

Loyer mensuel	Honoraire htva*
Moins de 949€	Minimum 70€
De 950€ à 1.099€	7,5%
De 1.100€ à 1.299€	7%
De 1.300€ à 1.599€	6,5%
De 1.600€ à 1.999€	6%
Supérieur à 2.000€	5%

*** TVA 21%**

2/ Biens professionnels : Immeubles industriels, commerces, bureaux & entrepôts

Loyer mensuel	Honoraire htva*
De 2.000€ à 14.999€	5%
De 15.000€ à 24.999€	4%
Supérieur à 25.000€	3%

*** TVA 21%**

Annexe au contrat de gestion signé le ……..

Entre : Monsieur / Madame ……..

Et

La SPRL IMMO DUMONT représentée par François CARTUYVELS – Rue de Genval 7A bte 5 à 1310 La Hulpe – Tél. : 02.633.14.33 - Email : info@dumontgestion.be - TVA N°: 0700261311 - IPI N°: 509344.

DOCUMENTS A RECEVOIR POUR LES IMMEUBLES SIS :

1. Propriétaire :
   - Copie carte identité
   - Attestation de propriété

2. Location :
   - **Bail**
   - Copie recto-verso des cartes d'identité du locataire
   - Garantie
   - Assurance
   - PEB
   - Certificat Conformité Electrique
   - N° compteurs et code EAN
   - Bilan des loyers et charges

3. Immeuble à appartements multiples
   - Assurance incendie
   - Coordonnées syndic
   - Dernier décompte des charges
   - Règlement d'ordre intérieur
   - Contrats en cours

Gestion complète :

Gestion	Gestion complète	
Vérification paiement loyer + Charges	oui	
Rappel de paiement	oui	
Paiement factures communs	oui	
Transfert mensuel + décompte trimestriel	oui	
Indexation loyers	oui	
Enregistrement bail	oui	
Organisation état des lieux	oui	
Gestion des résiliations et indemnités	oui	
Transfert des compteurs (sur base du relevé)	oui	
Suivi avocat	oui	
Signature du bail	oui	
Garantie locative suivi	oui	
Mise en conformité du bien	oui	
Visites périodiques	oui	
Relation avec locataires	oui	
Intervention assurance/sinistre	oui	
Relevé des compteurs	oui	
Rafraichissement du bien / petits travaux	oui	
Remise en location		option
Rénovation bien		option
Etat des lieux		non