

DUMONT GESTION

Contrat de gestion d'immeuble

Entre les soussignés :

Monsieur/Madame.....

Domicilié(e)

Tél. Email :

ci-après dénommé " le commettant "

Et

La SRL IMMO DUMONT, représentée par François CARTUYVELS

Rue des Combattants, 136 à 1310 La Hulpe - Tél : 02.633.14.33

Email : info@dumontgestion.be TVA BE0700261311 - Agent immobilier IPI 509 344

Assurance professionnelle AXA Belgium n°730-390-160

ci-après dénommée "le gestionnaire"

Il est convenu ce qui suit :

Article 1

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

- Un bien immobilier situé
..... à

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. Sauf accord écrit contraire, le gestionnaire peut assurer lui-même la

commercialisation ou en confier tout ou partie à un autre agent immobilier agréé, sans frais supplémentaires pour le commettant ;

- 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, au nom, pour le compte et aux frais du commettant, à tous travaux d'entretien, de réparation, de remise en état, de mise en conformité ou de conservation que le gestionnaire estime raisonnablement nécessaires dans le cadre de la gestion du bien. Pour les travaux non urgents dépassant le cadre de l'entretien courant, le gestionnaire en informe préalablement le commettant et sollicite ses instructions, dans la mesure où les circonstances le permettent. À défaut de réponse dans le délai communiqué, le gestionnaire est expressément autorisé à faire procéder aux travaux qu'il estime raisonnablement nécessaires. En cas d'urgence, de danger, de risque d'aggravation d'un dommage ou de nécessité de préserver le bien ou les droits du commettant, le gestionnaire peut, sans autorisation préalable, commander les interventions et travaux conservatoires qu'il estime raisonnablement nécessaires. Le gestionnaire n'est jamais tenu d'avancer personnellement le coût des travaux et ne peut être tenu responsable des conséquences résultant d'une provision insuffisante, d'un refus ou d'une absence de réponse du commettant.
- 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.
- g. Sur demande expresse du commettant (email) et à condition que le bien confié réponde aux conditions d'assurabilité exigées par l'assureur et que la compagnie d'assurance accorde sa garantie, souscrire au nom de la SRL Immo Dumont une assurance couvrant le non-paiement des loyers et protection juridique auprès de la S.A. ELITIS INSURANCE, au bénéfice du propriétaire-bailleur lequel a pris connaissance des conditions générales du contrat securent immo et protection juridique et assurer le suivi du dossier d'assurance tant en cours de contrat qu'en cas de sinistre.

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 mensuellement 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 et la VMC ;
- d. l'aviser, par courrier électronique ou via le portail bailleur, 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 inexécutable ou manifestation 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 sont calculés séparément pour chaque unité locative. Ils correspondent à un pourcentage du loyer. Ce pourcentage est fixé sur base du premier loyer conformément à la grille en annexe et demeure inchangé

pendant toute la durée de la mission et s'applique au loyer effectivement dû. Un minimum de **75 € HTVA (90,75 € TVAC)** par unité locative est applicable. Ce minimum est indexé chaque année selon l'indice des prix à la consommation. Il n'y a pas d'honoraire de gestion comptabilisé lorsque le bien n'est pas loué. Ces honoraires ne comprennent pas les prestations pour état des lieux, recherche de locataire, gestion et souscription d'un contrat d'assurance loyer impayé, et les prestations spéciales sortant de la gestion de base qui seront facturées au barème prévu. Les parkings, garages et boxes sont soumis à un honoraire de 7% HTVA (8,47% TVAC) de leur loyer hors charges, sans minimum.

- b. Dans le cadre de l'article 2/g, les honoraires mensuels relatifs à la prime et à la gestion de l'assurance loyer garanti s'élèvent à 4% du loyer et des charges.
- c. Les honoraires de remise en location sont fixés à un mois de loyer, majoré de la TVA de 21 %, soit 1,21 fois le loyer mensuel, avec un minimum de 650 € HTVA, soit 786,50 € TVAC. Ces honoraires sont dus lors de la conclusion d'un bail valable avec un locataire présenté par le gestionnaire ou par une agence à laquelle le gestionnaire a lui-même confié tout ou partie de la commercialisation. Dans ce dernier cas, les éventuels honoraires de l'agence partenaire sont compris dans les honoraires précités et ne peuvent donner lieu à aucune facturation supplémentaire au commettant.
- d. En cas de changement de colocataire proposé par les colocataires et accepté par le gestionnaire, des honoraires de 250€ HTVA (302.50€ TVAC) seront appliqués. Dans la mesure du possible, ces honoraires seront imputés au locataire sortant.
- e. Toutes prestations spéciales sortant du cadre de la gestion de base feront l'objet d'honoraires. Il en va notamment du suivi et de la coordination de travaux de rénovation, de reconstruction, d'agrandissement ou de transformation dont le montant total est supérieur à 20.000 € HTVA. Ces honoraires sont fixés à 5 % HTVA du montant total HTVA des travaux. Aucun honoraire de suivi ou de coordination n'est dû lorsque le montant total des travaux est inférieur ou égal à 20.000 € HTVA. Les honoraires relatifs au suivi d'un dossier visant à l'obtention de primes ou de subsides s'élèvent à 10 % HTVA des montants effectivement perçus. En l'absence de syndic, les frais de gestion des parties communes d'un immeuble s'élèvent à 12 € HTVA par bien et par mois et sont imputés aux locataires dans leur décompte annuel, dans la mesure où leur récupération est autorisée par la législation applicable et prévue par le bail.
- f. Les frais de correspondance, de timbres fiscaux, d'enregistrement et de procédure sont à charge du commettant.

Article 6

Le présent contrat est conclu pour une **durée indéterminée** ; chacune des parties pouvant en ce cas mettre fin au contrat sans frais et à tout moment moyennant préavis d'un mois notifié :

- Soit par courrier électronique adressé à l'adresse électronique mentionnée dans le présent contrat.
- Soit par courrier recommandé
- Soit par remise en main propre contre récépissé daté et signé

La mission relative au bien concerné prend fin de plein droit, sans préavis ni indemnité, à la date de sa libération lorsque le commettant informe le gestionnaire qu'il n'entend pas le remettre en location, notamment parce qu'il envisage de le vendre, de l'occuper, de le maintenir vacant ou qu'il n'a pas encore déterminé sa future affectation.

Article 7

En cas de mise en vente d'un immeuble dont la gestion est confiée au gestionnaire, Immo Dumont s'engage à proposer au commettant, s'il souhaite lui confier la vente, des honoraires préférentiels fixés à 2 % TVAC du prix de vente effectivement payé, avec un minimum de 4.235,00 € TVAC.

Le commettant demeure entièrement libre de confier ou non la vente à Immo Dumont. Toute mission de vente fera l'objet d'une convention distincte précisant notamment sa durée, son éventuel caractère exclusif et ses conditions d'exécution.

Article 8

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.

La responsabilité du gestionnaire, ainsi que celle de ses préposés et auxiliaires éventuels, qu'elle soit contractuelle ou extracontractuelle, est limitée au montant effectivement couvert par sa/leurs police(s) d'assurance, sans pouvoir excéder un montant équivalant à trente-six (36) mois d'honoraires de gestion HTVA, calculés conformément à l'article 5 pour le bien concerné, par sinistre tous dommages confondus.

Un même dommage ne peut donner lieu à une indemnisation supérieure à ce plafond, même s'il résulte de plusieurs contrats liant les parties. Cette limitation ne s'applique pas en cas de dol ou de faute lourde du gestionnaire, ni lorsque des dispositions légales d'ordre public l'excluent.

En cas de contestation relative à la formation, l'interprétation, l'exécution ou la fin du présent contrat, les parties s'efforcent de rechercher préalablement une solution amiable.

À défaut d'accord amiable, le litige est soumis aux juridictions compétentes conformément aux règles du Code judiciaire.

Article 9

Traitement des 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 pendant la durée nécessaire aux finalités pour lesquelles elles sont traitées et pendant les délais imposés par les obligations légales, comptables, fiscales, déontologiques, anti-blanchiment et de prescription applicables. 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.

Cette élection de domicile vaut uniquement pour les communications, notifications et actes relatifs à l'exécution du présent contrat et n'empporte aucune dérogation aux règles légales de compétence territoriale.

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 de gestion d'immeuble

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

Ci-après « le contrat de gestion immobilière »

Entre les soussignés :

Monsieur/Madame.....

Domicilié(e)

Tél. Email :

ci-après dénommé « le mandant »

Et

La SRL IMMO DUMONT, représentée par François CARTUYVELS

Rue des Combattants, 136 à 1310 La Hulpe – T : 02.633.14.33

Email : info@dumontgestion.be TVA BE0700261311 - Agent immobilier IPI 509 344

ci-après « le mandataire »

Relatif au bien immobilier ci-après désigné :

- Un bien immobilier situé
..... à

ci-après « le bien »

Par la présente, le mandant donne pouvoir au mandataire, agissant ensemble ou séparément, qui accepte, 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 ;
- Déterminer, conformément aux instructions expresses du commettant ou, à défaut de telles instructions, de sa propre initiative, le loyer de mise en location, le loyer minimum, les charges ou provisions, la date de disponibilité, le type et la durée du bail ainsi que les principales conditions de location ; assurer ou faire assurer la commercialisation du bien et négocier les conditions de location conformément aux dispositions du contrat de gestion immobilière ;

- accepter tous congés, faire dresser, reconnaître 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 rubriqué au nom du mandant, en recevoir les extraits bancaires et le gérer de manière autonome - délégation de signature à la srl Immo Dumont et Monsieur François CARTUYVELS.

la responsabilité du Mandataire, ainsi que celle de ses préposés et auxiliaires éventuels, qu'elle soit contractuelle ou extracontractuelle, est limitée au montant effectivement couvert par sa/leurs police(s) d'assurance, sans pouvoir excéder un montant équivalant à trente-six (36) mois d'honoraires de gestion HTVA, calculés conformément à l'article 5 pour le bien concerné, par sinistre tous dommages confondus.

Un même dommage ne peut donner lieu à une indemnisation supérieure à ce plafond, même s'il résulte de plusieurs contrats liant les parties. Cette limitation ne s'applique pas en cas de dol ou de faute lourde du Mandataire, ni lorsque des dispositions légales d'ordre public l'excluent.

Tout litige relatif au présent mandat est soumis aux dispositions relatives au règlement des litiges prévues à l'article 8 du contrat de gestion immobilière, dont le présent mandat constitue l'accessoire.

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

Le commettant,

Le gestionnaire,

Droit de rétractation

Lorsque le commettant agit en qualité de consommateur, il dispose d'un délai de quatorze jours calendrier, prenant cours le lendemain de la conclusion du présent contrat, pour s'en rétracter sans frais et sans devoir justifier sa décision.

La rétractation doit être notifiée au gestionnaire avant l'expiration de ce délai au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté, notamment par courrier ou par email adressé à info@dumontgestion.be. Il suffit que cette notification soit envoyée avant l'expiration du délai.

Commencement de la mission pendant le délai de rétractation

Le commettant demande expressément au gestionnaire de commencer l'exécution de sa mission avant l'expiration du délai de rétractation.

☐ Oui ☐ Non

Date et signature du commettant :

Annexe : Grille d'honoraires – Gestion complète

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

Loyer mensuel	Honoraire htva	Honoraire TVAC
Moins de 1.000€	Minimum 75€	Minimum 90,75€
De 1.000€ à 1.099€	7,5%	9,07%
De 1.100€ à 1.299€	7%	8,47%
De 1.300€ à 1.599€	6,5%	7,86%
De 1.600€ à 1.999€	6%	7,26%
Supérieur à 2.000€	5%	6,05%
Coliving (tout compris)	20% des loyers+charges	24,20% des loyers+charges
Assurance loyer garanti	4% TTC du loyer+charges	4% TTC du loyer+charges

2. Biens professionnels : immeubles industriels, commerces, bureaux & entrepôts

Loyer mensuel	Honoraire htva	Honoraire TVAC
De 2.000€ à 14.999€	5%	6,05%
De 15.000€ à 24.999€	4%	4,84%
Supérieur à 25.000€	3%	3,63%

Annexe au contrat de gestion signé le ... / ... /

Entre
Domicilié(e)

Et

La SRL IMMO DUMONT, représentée par François CARTUYVELS
Rue des Combattants, 136 à 1310 La Hulpe – T : 02.633.14.33

Email : info@dumontgestion.be TVA BE0700261311 - Agent immobilier IPI 509 344

Documents à recevoir pour les immeubles sis :

1. Propriétaire

- o Copie recto-verso carte d'identité
- o Attestation de propriété

2. Location / bien

- o **Bail**
- o Copie recto-verso des cartes d'identité du locataire
- o Garantie
- o Assurance
- o Certificat PEB
- o Certificat Conformité Electrique
- o Attestation de conformité de la citerne $\geq 3000L$.
- o Attestation ramonage
- o N° compteurs et codes EAN
- o Bilan des loyers et charges

3. Immeuble à appartements multiples

- o Assurance incendie
- o Coordonnées syndic
- o Dernier décompte des charges
- o Règlement d'ordre intérieur
- o Contrats en cours

Gestion complète

Gestion	Gestion complète	
Vérification paiement loyer + Charges	oui	
Rappel de paiement	oui	
Paieement 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