

Mandat de gestion d'immeubles **Conditions générales**

L'an deux mille vingt-deux,

Entre:

La Commune de Seneffe dont les bureaux sont sis Rue Lintermans, 21 à 7180 Seneffe, ici représentée par sa Bourgmestre, Madame Bénédicte POLL, assistée de la Directrice générale, Madame Dominique FRANCO, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communal du 28 juin 2022.

Le mandant, ci-après dénommée "la Commune",

Et:

Le Centre Public d'Action Sociale (C.P.A.S.) de Seneffe dont les bureaux sont sis rue de Chèvremont 1/1 à 7181 Arquennes, ici représenté par sa Présidente, Madame Geneviève de WERGIFOSSE, assistée du Directeur général, Monsieur Pierre VAN WERVEKE, agissant en vertu du Conseil de l'Action Sociale du 28 juin 2022.

Le mandataire, ci-après dénommé « le C.P.A.S. »,

EXPOSE PREALABLE :

La Commune de Seneffe est propriétaire d'un immeuble à appartements, dit « Ancien patronage » sis Rue de Chèvremont 14 à 7181 Arquennes et décide de confier la gestion de deux logements meublés (n° 14/3 et 14/4) au C.P.A.S. afin que celui-ci les mette à disposition de ressortissants ukrainiens ; ceux-ci ayant dû fuir leur pays et donc trouver en urgence une solution temporaire pour s'héberger.

Le présent mandat de gestion intervient à la suite de ces événements et à la nécessité de trouver des solutions temporaires pour l'hébergement de familles ukrainiennes.

Le C.P.A.S. tous les aspects pratiques émanant de la mise à disposition des logements précités.

Considérant qu'il y a lieu de préciser les droits et les devoirs respectifs de la Commune et du C.P.A.S. en ce qui concerne l'accueil d'ukrainiens dans ces logements;

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DU MANDAT DE GESTION

Le présent mandat concerne la gestion de deux logements d'un immeuble dont la Commune est propriétaire, situés à 7181 Arquennes, Rue de Chèvremont n° 14/3 et 14/4.

La Commune, agissant en tant que mandant, déclare constituer pour son mandataire spécial, soit le C.P.A.S., représentée comme il est dit supra, qui accepte, le pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, deux logements de type appartement situés à 7181 Arquennes, Rue de Chèvremont, n° 14/3 et 14/4.

Ces deux logements seront destinés à l'occupation temporaire de familles ukrainiennes. Il s'agira de convention d'occupation à titre précaire de maximum 3 mois, prorogeable plusieurs fois.

La loi sur les baux commerciaux, la loi sur le bail de résidence principale et la loi sur le bail à ferme ne seront pas applicables aux conventions établies entre les occupants et le C.P.A.S.

Au cas où l'immeuble faisant l'objet du présent mandat est soumis à la réglementation édictée par les articles 9 et suivants du Code wallon du logement et de l'habitat durable relatifs au permis de location, ledit permis de location est transmis par la Commune au C.P.A.S.

Le C.P.A.S. assure la gestion locative des logements contre rétrocession de 15 % de l'indemnité d'occupation telle que convenue à l'article 3 des clauses particulières.

Le présent mandat de gestion prend court le 1^{er} juillet 2022 avec une durée minimale de 1 an.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

La Commune donne pouvoir au C.P.A.S., pendant toute la durée du mandat de :

- a) Sauf autorisation expresse de la Commune, attribuer les logements à des familles de ressortissants ukrainiens recherchant une solution d'hébergement temporaire ;
- b) Passer toutes les conventions d'occupation précaire conformément aux clauses particulières du présent mandat ; proroger, renouveler, résilier sans indemnité, toute convention, même celles actuellement en cours ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux ;
- c) Recevoir toutes les indemnités d'occupation échues ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.

Et le cas échéant :

- d) Procéder aux petits travaux d'entretien et/ou de réparation, étant entendu que ceux-ci pourront être effectués tant par la Commune que par le C.P.A.S., mais à charge de la Commune ;

- e) Exiger des occupants les réparations qui sont à leur charge ;
- f) Si l'occupant souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite de la Commune ;
- g) Passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;
- h) S'occuper des démarches nécessaires auprès du fournisseur en cas de changement d'occupants (= période entre 2 occupations à titre précaire), tenant compte que le changement éventuel de fournisseur d'eau ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit de la Commune ;
- i) 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 ;
- j) À défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaires, 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 ;
- k) Aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;
- l) de procéder à la charge de la Commune, après notification écrite et sans autorisation préalable de ce dernier, à toutes réparations urgentes ou mesures conservatoires (dégâts des eaux, chauffe-eau, chaudière, etc...).

ARTICLE 3. DUREE DU MANDAT ET RESILIATION

Le présent mandat est consenti et accepté pour une période d'un an à partir du 1^{er} juillet 2022, renouvelable tacitement pour une nouvelle période d'un an.

Le mandat prend fin de plein droit au terme de la mandature actuelle, soit le 31 décembre 2024.

Chacune des parties moyennant le respect d'un délai de préavis de 6 mois, pourra mettre fin au présent mandat de gestion, par lettre recommandée à la poste.

Toutefois, en cas de faute ou manquement grave aux obligations souscrites par une des deux parties contractantes, l'autre partie pourra mettre fin au présent mandat, moyennant un préavis motivé, notifié par lettre recommandée à la poste, étant précisé que le contrat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

La Commune s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer le C.P.A.S., le notaire instrumentant et les acheteurs potentiels des termes du présent mandat.

ARTICLE 4. FIN DU MANDAT

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

- a) La Commune est tenue de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le C.P.A.S. à l'égard du ou des occupant(s) ou d'un tiers ;
- b) Le C.P.A.S. est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard de la Commune, des occupants ou d'un tiers.

ARTICLE 5. LOYER

Les loyers perçus sont dus à la Commune et sont payables par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû dans les 30 jours à dater de l'approbation de la modification budgétaire n02/2022 du C.P.A.S. par le Conseil communal.

Le loyer est adapté annuellement 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 :

$$\text{Loyer nouveau} = \frac{\text{loyer de base (550,00 €)} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ (index 06/2022)}}$$

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat.

Le C.P.A.S. sera dispensé du paiement du loyer durant toute la période pendant laquelle l'immeuble serait rendu, en tout ou en partie, indisponible à la location ou inhabitable notamment en cas :

- de travaux importants ;
- de manquements aux critères de salubrité ;
- de manquement au respect des normes sécurité incendie ;
- d'infractions urbanistiques.

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le C.P.A.S est subrogé à la Commune dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation de la convention conformément aux termes de celle-ci.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au C.P.A.S. de remplir son objectif social, les parties conviennent que, pendant toute la durée du mandat, l'immeuble sera, en ce qui concerne les points énumérés à l'article 2, exclusivement géré par le C.P.A.S.

La Commune s'interdit de poser elle-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels elle a donné pouvoir au C.P.A.S. d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. Le C.P.A.S. assure le suivi social des familles ukrainiennes locataires des deux logements et s'engage à insérer dans tout convention d'occupation les conditions suivantes :

- a) Le caractère temporaire de l'occupation, dont la convention établit qu'il s'agit d'une occupation d'une durée de trois mois, prorogeable tacitement ;
- b) La possibilité de révocation, moyennant un préavis bref et sans indemnité ;
- c) Les circonstances justifiant l'occupation précaire et révocable, à savoir l'hébergement temporaire de familles ukrainiennes ;
- d) Le fait qu'aucune charge n'est due ni comptée dans le montant de l'indemnité d'occupation, et que de ce fait, l'occupant doit contracter lui-même un contrat avec un fournisseur d'énergie.

§2. Le C.P.A.S. s'engage, en outre à :

- a) Accompagner les occupants ukrainiens dans les démarches administratives liées à la mise à disposition des logements à savoir les reprises des contrats/abonnements à leur nom de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, la téléphonie et l'internet ;
- b) Inciter l'occupant à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;
- c) En cas de travaux affectant l'immeuble et à la demande écrite de la Commune, organiser une visite des lieux avec un représentant de la Commune et du C.P.A.S.
- d) Insérer dans les conventions d'occupation une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

§3. Le C.P.A.S. s'engage vis-à-vis de la Commune. :

- a) Dès qu'il en a connaissance, la prévenir, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;
- b) En cas de carence ou de défaillance de l'occupant, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état suite à des dégradations légalement imputables aux occupants, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre la Commune et le C.P.A.S.

La Commune et le C.P.A.S. assurent conjointement le suivi du présent mandat de gestion. Ils veillent notamment à ce que le suivi du présent mandat fasse l'objet d'un point à mettre à l'ordre du jour de la réunion annuelle de concertation C.P.A.S.-Commune.

ARTICLE 9. TRAVAUX NORMALEMENT A CHARGE DU PROPRIETAIRE

Si l'immeuble fait l'objet, au cours du présent mandat, d'un manquement au respect des obligations urbanistiques et/ou des critères minimaux de salubrité et de sécurité réglementaire, la Commune s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au C.P.A.S. de mener à bien sa mission. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef de la Commune, une faute susceptible d'entraîner la résiliation du présent mandat, conformément aux modalités fixées à l'article 3.

ARTICLE 10. REMUNERATION DU MANDATAIRE

En contrepartie de sa gestion et des obligations spéciales contractées, le C.P.A.S. perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est fixé forfaitairement à 15 % du montant de l'indemnité d'occupation fixée à l'article 3 des clauses particulières.

Cette rémunération couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le C.P.A.S. Elle ne préjuge en rien de l'application des articles 1999, 2000 et 2001 du Code civil concernant le remboursement d'avances et frais éventuellement effectués par le C.P.A.S., et l'indemnisation de pertes subies par le C.P.A.S. à l'occasion de l'exécution du présent mandat.

ARTICLE 11. ETAT DES LIEUX

En début et en fin de gestion, il est établi un état des lieux des logements mis en gestion.

Toutefois, si le C.P.A.S. conclut, au nom et pour compte de la Commune, une convention dont le terme excède celui fixé par le mandat, l'état des lieux final intervient au plus tard le jour où expire le présent mandat.

Dans cette hypothèse, un état des lieux sera établi, à la fin de la gestion, en présence de la Commune, du C.P.A.S. et des occupants.

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 à leurs frais.

ARTICLE 12: IMPOTS

La Commune supportera seule pendant toute la durée du mandat de gestion tous les impôts et taxes quelconques, mis ou à mettre sur les lieux loués, par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, tels que les taxes d'égouttage.

Les taxes relatives à l'enlèvement des immondices sont à charge des occupants.

Le précompte immobilier est à charge de la Commune.

ARTICLE 13: ASSURANCES

La Commune s'oblige à souscrire et à maintenir un contrat d'assurance 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. La Commune s'engage également à assurer les meubles meublant les logements mis à disposition.

Le C.P.A.S. agit pour compte des occupants ou veille à ce que les occupants assurent leurs biens propres.

ARTICLE 14. DISPOSITIONS DIVERSES

La Commune donnera au C.P.A.S. libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

La Commune est informée qu'il est de sa responsabilité de :

- a) Mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire ;
- b) À la première demande du C.P.A.S., de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB) ;
- c) Faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.

Fait à Seneffe, en autant d'originaux que de parties,

Le 28 juin 2022.

Pour la Commune de Seneffe,

La Directrice générale,

La Bourgmestre,

Dominique FRANCO

Bénédicte POLL

Pour le C.P.A.S.,

Le Directeur général,

La Présidente,

Pierre VAN WERVEKE

Geneviève de WERGIFOSSE