

**CONVENTION DE GESTION PRIVATIVE CONCLUE AU SEIN DE L'ENTREPRISE**

Dans les sept jours ouvrables à dater du lendemain du jour de la signature du présent contrat, le consommateur (le Commettant, personne physique) (bénéficiaire du service à des fins privées) a le droit de se rétracter sans frais du 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. Le droit de rétractation peut être exercé au moyen du modèle de formulaire de rétractation en annexe du contrat mais ce n'est pas obligatoire.

**ENTRE:**

M ..... et M ..... / la société/l'association  
....., domicilié(e)(s)/siège  
social ....., solidairement et indivisiblement  
tenu(e)s, ici représenté(e)s par M ....., ci-après  
dénommé(e)s le Commettant, certifiant disposer des pouvoirs requis et se portant fort pour autant que de besoin,

**ET**

L'Immobilière ....., établie .....,  
BCE n°....., représentée par M ....., agent  
immobilier inscrit auprès de l'IPI sous le n° ...../M  
.....(préposé(e)), ci-après dénommée le Régisseur,

**Il a été accepté et convenu ce qui suit:**

**Art. 1 OBJET DE LA CONVENTION – STATUT ET OCCUPATION DU(DES) BIEN(S)**

Le Commettant confie au Régisseur la gestion privative du (des) bien(s) suivant(s) :

1. une maison / villa individuelle  
un immeuble de rapport appartenant entièrement au Commettant, comprenant ..... appartements  
un (...) appartement(s) situé(s) dans un immeuble de rapport appartenant uniquement au Commettant  
un (...) appartement(s) situé(s) dans un immeuble placé en indivision et non géré par un syndic  
un (...) appartement(s) situé(s) dans un immeuble placé sous le régime de copropriété forcée de la loi du  
30 juin 1994 et gérée par un syndic

Adresse : .....

2. une maison / villa individuelle  
un immeuble de rapport appartenant entièrement au Commettant, comprenant ..... appartements  
un (...) appartement(s) situé(s) dans un immeuble de rapport appartenant uniquement au Commettant  
un (...) appartement(s) situé(s) dans un immeuble placé en indivision et non géré par un syndic  
un (...) appartement(s) situé(s) dans un immeuble placé sous le régime de copropriété forcée de la loi du  
30 juin 1994 et gérée par un syndic

Adresse : .....

3. une maison / villa individuelle  
un immeuble de rapport appartenant entièrement au Commettant, comprenant ..... appartements  
un (...) appartement(s) situé(s) dans un immeuble de rapport appartenant uniquement au Commettant  
un (...) appartement(s) situé(s) dans un immeuble placé en indivision et non géré par un syndic  
un (...) appartement(s) situé(s) dans un immeuble placé sous le régime de copropriété forcée de la loi du  
30 juin 1994 et gérée par un syndic

Adresse : .....

Le Commettant agit en qualité de (co-)propriétaire/ usufruitier / locataire principal /..... /  
porte-fort de ce dernier dont le domicile/siège social est situé .....

Le(s) bien(s) décrit(s) plus haut fait(font) l'objet d'une concession d'occupation en vertu de :

Bien n° 1 : droit réel/bail/autorisation précaire/.....

Bien n° 2 : droit réel/bail/autorisation précaire/.....

Bien n° 3 : droit réel/bail/autorisation précaire/.....

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

Le Commettant remet au Régisseur :

1. les titres (ou leur copie) établissant ses droits sous seing privé ou par actes authentiques, ainsi que ceux octroyés de la même manière à des tiers et relatifs au(x) bien(s)
2. le cas échéant, tous accords et règlements relatifs aux parties privatives et communes de l'immeuble de rapport non régi par la loi du 30 juin 1994
3. l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble géré par syndic, le registre des décisions de l'assemblée générale situé à l'endroit indiqué par le syndic
4. tous documents détenus par le Commettant ou ses fondés de pouvoirs contenant une indication de l'affectation urbanistique du/des bien(s) à gérer
5. tous actes et documents relatifs à l'occupation du (des) bien(s) à gérer
6. tous actes et documents relatifs aux litiges portant sur le(s) bien(s) à gérer
7. tous actes d'engagement relatifs au(x) bien(s) à gérer (assurances de ce(s) bien(s) ou de l'immeuble qui le(s) contient, contrats de concierge, d'entretien, de travaux, de syndic, ordres permanents....)

Il veillera à communiquer les certificats éventuellement requis de sa part en vertu de la législation à l'occasion de la transaction visée par la mission confiée, notamment sur le plan environnemental.

(locations éventuelles d'une durée de plus de neuf ans –cf. infra, art 2, g).

Bien situé ..... grevé d'une inscription hypothécaire/d'un droit réel dont les caractéristiques sont :

.....  
.....

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

Le Commettant informe le Régisseur qu'une mission analogue a été confiée à ....., ayant pris cours le ..... et d'une durée indéterminée/déterminée prenant fin le .....

## **Art. 2 CONTENU, HABILITATIONS ET LIMITATIONS**

La présente convention est confiée à titre exclusif.

Toutefois, le Commettant est habilité à confier à des mandataires spéciaux la réalisation d'opérations ponctuelles requérant des compétences ou expériences particulières (consultants, avocats, notaires, experts, ...), auxquels le Régisseur devra prêter son concours sans délai.

Le Régisseur :

- a) gèrera l'occupation du (des) bien(s) (baux, autorisations précaires.....) ;  
gèrera et surveillera les parties privatives non occupées ;
- b) veillera au respect par les occupants du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble dans lequel le ou les biens gérés sont situés ;  
remettra aux occupants un exemplaire de ce règlement ;
- c) exécutera et veillera à l'exécution des occupations jusqu'à leur terme ;  
n'autorisera une prolongation d'occupation qu'exceptionnellement, à titre précaire, et dans le respect de la loi, toute autorisation de ce type de plus de deux mois étant en outre subordonnée à l'accord préalable du Commettant ;
- d) fera établir expertise d'entrée et de sortie locative ;
- e) en l'absence de motif légitime de résolution, ne provoquera pas de départ anticipé d'occupant sans

- demande ou accord préalable du Commettant ;
- f) informera le Commettant de tous événements mettant fin aux occupations ou y donnant naissance;
  - g) recherchera activement locataire (ou tout autre type d'occupant, moyennant accord spécial du Commettant) pour le cas où le(s) bien(s) serai(en)t vides ou libéré(s), et passera conventions de jouissance en s'assurant de la destination et de l'affectation du (des) bien(s), le tout aux conditions convenues avec le Commettant; à défaut de réponse du Commettant pendant plus de 20 jours calendrier en raison d'un fait propre au Commettant, il déterminera les conditions d'occupation en tenant compte de l'intérêt du Commettant ;  
(Commettant lié à son conjoint par un régime de communauté) Le Commettant produit l'accord de son conjoint de donner à bail commercial le bien précité, et à défaut, se porte fort du dit accord.  
Le Régisseur est/n'est pas habilité à proposer ou conclure un bail de plus de neuf années sans accord préalable du Commettant.  
(Commettant lié à son conjoint par un régime de communauté) Dans l'affirmative sur ce dernier point, le Commettant produit l'accord de son conjoint de louer le bien pour cette durée, et à défaut, se porte fort du dit accord.
  - h) veillera, sauf accord préalable du Commettant, à subordonner l'entrée effective en jouissance du ou des biens gérés au versement du premier loyer ou de l'indemnité en tenant lieu, à la constitution de la garantie locative prévue dans une convention de bail ou la remise d'un chèque équivalent encaissable après quinze jours calendrier.
  - i) réalisera la gestion et la surveillance des parties communes de l'immeuble dans lequel se trouve(nt) le(s) bien(s) à gérer, si l'entièreté de ces parties communes est possédée par le Commettant, à moins que leur gestion ne soit confiée à un tiers par une personne dont le Commettant tirerait ses droits en qualité, par exemple, de locataire principal;
  - j) effectuera sans délais tous actes matériels de nature à éviter ou à parer à tout dommage, danger ou risque imminent affectant le(s) bien(s) géré(s);
  - k) effectuera tous encaissements et recouvrements de loyers et de charges ; indexera ou adaptera les montants (loyers, indemnités, provisions...) dans le respect des engagements et de la législation ;  
procèdera aux démarches en révision de loyers et charges dans le respect des engagements ou de la législation ;  
donnera quittance et décharge ;  
imputera aux occupants les montants dont ils sont contractuellement ou légalement redevables au titre de taxes, consommations privées ou de charges communes, sans être tenu par les qualifications données par un syndic ou un fournisseur ;  
tiendra un compte précis des recettes et dépenses ;
  - l) recevra et effectuera tous paiements afférents à la gestion et l'administration des obligations légales portant sur le(s) bien(s) géré(s), et des contrats passés par le Commettant ou en son nom, en accomplissant les formalités légales et administratives requises ;
  - m) transférera sans délai au Commettant les montants destinés à ce dernier ;
  - n) ne passera pas commandes, travaux et fournitures avec des personnes avec lesquelles il possède un lien familial, associatif ou social, direct ou indirect, même en cas d'urgence ;
  - o) administrera les contrats passés par le Commettant et relatifs au(x) bien(s) géré(s) (assurances, contrats de concierge, d'entretien, de travaux) dans la mesure où le Commettant a la maîtrise complète de ces contrats ;  
ne passera pas commande au nom du Commettant au-delà de ..... sans accord du Commettant ;
  - p) n'engagera pas, sauf aux fins de remplacement, de personnel d'entretien ni de concierge sans autorisation du Commettant ;
  - q) représentera le Commettant aux assemblées générales des copropriétaires dont ce dernier fait partie ;
  - r) transmettra au Commettant et aux personnes désignées par ce dernier tous litiges ou revendications portés à sa connaissance et relatifs aux occupations ainsi qu'aux droits réels du Commettant ;  
rendra compte au Commettant de l'issue des procédures et des contacts avec les administrations ;
  - s) fera régulièrement rapport complet sur l'exécution de la présente convention, et de surcroît, chaque fois que les circonstances l'exigent ;
  - t) s'enquerra auprès du Commettant de l'identité des conseils, notaires, experts et personnes dont l'intervention serait particulièrement souhaitée par le Commettant

**Art. 3 PROCEDURES JUDICIAIRES**

Le Régisseur est habilité, dans le cadre strict de la présente convention de gestion, à faire assurer en justice par le Conseil de son choix la représentation des intérêts non déjà défendus du Commettant, que ce soit en demandant ou en défendant, compte tenu, entre autres, de l'information transmise ou fournie par le Commettant ou le Régisseur, et eu égard le cas échéant à l'article 2, t).

Il est habilité à assurer cette représentation personnellement ou par la personne de son choix dans le cadre de procédures où la représentation est libre, telle l'arbitrage.

Cependant, le Régisseur suivra toutes instructions du Commettant sur la conduite des procédures.

En tout état de cause, sauf accord du Commettant, le Régisseur n'est pas habilité à représenter ou faire représenter d'initiative les intérêts du Commettant à l'occasion d'un litige fiscal relatif au(x) bien(s) géré(s).

Le Régisseur, après avoir informé sans délai le Commettant de l'existence ou de l'éventualité d'un tel litige, suivra les instructions éventuelles données par ce dernier ou son fondé de pouvoir.

**Art. 4 POUVOIR DE TRANSIGER ET DE COMPROMETTRE**

Hormis les litiges d'ordre fiscal portant sur le(s) bien(s) géré(s), et sans préjudice du contenu du paragraphe 3 de l'article 3, le Régisseur est, pour autant qu'il ait préalablement notifié au Commettant l'existence ou la probabilité de différends portant sur ce(s) bien(s) et qu'il n'ait reçu de la part de ce dernier après un délai de 20 jours calendrier aucune instruction contraire, autorisé à les prévenir ou y mettre fin par transaction.

Aux mêmes conditions, il est autorisé à soumettre ces différends à la compétence d'un tribunal arbitral dans l'hypothèse où cette compétence n'aura pas été réglée avant leur naissance.

Le Régisseur procédera à l'insertion dans tous contrats d'occupation, de services et de fournitures, d'une clause d'arbitrage analogue à celle stipulée à l'article 12 de la présente convention.

**Art. 5 DROIT D'INTERVENTION DU COMMETTANT**

Le Commettant est, sans préjudice des dispositions qui précèdent, habilité à donner à tout moment des directives de gestion auxquelles le Régisseur se conformera, sans que l'exercice de ce droit ne rende cette gestion impraticable ou plus onéreuse.

**Art. 6 PROVISIONNEMENTS**

Le Commettant veillera à provisionner le Régisseur de toutes sommes dues ou à devoir dans le cadre de l'administration des obligations et des contrats du Commettant (ou passés en son nom), ou en vertu de décisions de justice, et le cas échéant, en exécution de décisions d'une assemblée générale, à moins que le Commettant n'ait garanti effectuer personnellement les paiements réclamés.

En aucun cas, le Régisseur ne pourra être tenu responsable d'un défaut de provisionnement de la part de son Commettant s'il est avéré qu'il a informé ce dernier en temps utile des causes y donnant lieu.

**Art. 7 HONORAIRES**

a) Les honoraires de gestion sont fixés mensuellement à ..... pour cent toutes taxes incluses des loyer-indemnité mensuels/....., payables par anticipation et sur facturation.

Le cas échéant, le Régisseur est autorisé à prélever ces honoraires sur les montants transférés par ses soins au Commettant et dus à ce dernier.

Les honoraires des parties privatives inoccupées sont calculés au prorata de la durée d'inoccupation, sur base d'une rémunération mensuelle de ..... pour cent plus tva du dernier loyer mensuel ou de la dernière indemnité en tenant lieu.

b) Les honoraires relatifs à la conclusion d'un bail sont de ..... toutes taxes incluses, payables au moment de ladite conclusion, et que le Régisseur est autorisé le

cas échéant à prélever sur le premier loyer versé par le preneur.

- c) Les honoraires relatifs à l'octroi d'un droit réel d'occupation ou d'une autorisation précaire sont de ..... toutes taxes incluses, payables au moment dudit octroi, et que le Régisseur est autorisé le cas échéant à prélever sur les premiers montants versés par le titulaire de ce droit ou de cette autorisation.
- d) Les honoraires relatifs à la protection par le Régisseur des intérêts du Commettant en justice feront l'objet d'un accord de rémunération spécifique, et à défaut, de l'arbitrage institué à l'article 12.
- e) Tous inventaires ou états des lieux diligentés par le Régisseur feront l'objet d'un accord de rémunération spécifique, et à défaut, de l'arbitrage institué à l'article 12.

Il en est de même d'opérations à caractère immobilier n'entrant pas directement dans le cadre de la présente convention, telles un mesurage.

- f) En l'absence d'un architecte, d'un ingénieur ou de spécialiste désigné spécialement par le Commettant, toutes missions de préparation, élaboration, surveillance et réception d'un chantier de construction, de transformation ou rénovation qui seraient confiées par le Commettant au Régisseur feront l'objet d'un accord de rémunération spécifique, et à défaut, de l'arbitrage institué à l'article 12.

En aucun cas, les honoraires repris sous les points b) et c) ne seront dus lorsqu'une occupation est prorogée ou renouvelée à quelque titre que ce soit avec le même occupant.

Toute vente ou acte de disposition du ou des biens géré(s) par le Régisseur devra faire l'objet d'une mission ou mandat préalable et distinct de la présente convention.

En sus des honoraires, le Régisseur pourra prélever des montants à transférer au Commettant le paiement ou le remboursement des frais de correspondance, des frais bancaires ou financiers, ainsi que des débours liés à des démarches administratives nécessaires (autres que l'enregistrement des titres d'occupation), outre ceux engendrés par l'engagement de personnel d'entretien ou de concierge.

En cas de rétractation du Commettant et dans l'hypothèse où ce dernier a donné son accord pour que le Régisseur entame sa mission avant l'expiration du délai de rétractation figurant en début de convention, le Commettant sera tenu de payer la somme de .....

#### **Art. 8 DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention prend cours à dater du .....

Le Commettant souhaite / ne souhaite pas que le Régisseur entame la gestion avant l'expiration du délai de rétractation figurant en début de convention.

Elle est conclue pour une durée indéterminée, et prendra fin moyennant préavis de ..... mois.

Dès la fin de la convention, le Régisseur transmettra au Commettant (ou la personne désignée par ce dernier) l'ensemble du dossier de gestion du ou des biens confiés ainsi que les fonds détenus pour son compte.

#### **Art. 9 RESILIATION EN CAS DE VENTE – EXPROPRIATION DU (DES) BIEN(S) GERE(S)**

En cas de vente du ou des biens géré(s), ou d'opération entraînant la fin de la maîtrise du Commettant sur le(s) bien(s) concerné(s), la présente convention prendra automatiquement fin relativement au(x) bien(s) cédé(s), et ce, à dater du jour où la vente ou l'opération mettront fin aux droits du Commettant.

Il sera dû en ce cas par le Commettant au Régisseur, par bien(s) en cause, une indemnité forfaitaire de ... mois d'honoraires de gestion, payable au même moment.

L'expropriation d'un bien géré ne donnera pas lieu au paiement par le Commettant d'une quelconque

indemnité au Régisseur.

**Art. 10 REPRISE ET DECHARGE**

Le Commettant fournira au Régisseur l'ensemble du dossier de gestion éventuellement détenu par un régisseur antérieur/....., et pour autant que de besoin, donne mandat au Régisseur de le récupérer auprès de son détenteur.

Le Commettant communique avoir - n'avoir pas donné décharge de gestion au précédent régisseur/donner mandat au Régisseur d'accorder - refuser cette décharge.

Le Commettant veillera à remettre ou faire remettre au Régisseur les pièces nécessaires à la gestion (ou leur copie) éventuellement détenues par des tiers.

Le Régisseur ne sera pas tenu pour responsable de la conservation par son prédécesseur ou un tiers de tout ou partie du dossier de gestion en raison d'un fait imputable au Commettant.

Le Commettant notifiera au Régisseur, dès la fin de contrat, sa décision de lui accorder ou non décharge de sa gestion, ainsi que les éventuelles réserves dont la décharge serait assortie.

Le refus motivé et intégral de décharge ou l'émission de réserves relatives à des faits connus du Commettant pendant la durée de la gestion devront, pour être recevables, être suivis d'une mise en cause judiciaire de la responsabilité du Régisseur dans les trois mois du refus intégral de la décharge et, en ce qui concerne les réserves, dans les trois mois de la constatation avérée par le Commettant ou par justice d'une lésion de ses droits.

**Art. 11 DOMICILIATION**

Pour l'exécution et toutes les suites de la présente convention, le Commettant dont le domicile ou le siège se situerait en dehors de la Belgique élit d'ores et déjà domicile dans le bien géré, et en cas de pluralité de biens, à l'adresse de celui le plus proche du domicile du Régisseur / .....

**Art. 12 ARBITRAGE**

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation ([info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à son règlement.

**Art. 13 DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Le Commettant prie le Régisseur de transférer les montants qui lui sont destinés sur le compte n°....., et ultérieurement, sur le compte qui lui sera communiqué par lui, par le ratifiant éventuel, ou un mandataire.

**Art. 14 PROCURATION**

La présente convention emporte, d'une part, à l'égard des tiers procuration générale d'accomplir tous actes matériels et juridiques requis pour l'exécution de la mission ainsi décrite, et, d'autre part, procuration spéciale de faire régler par voie d'arbitrage tout litige né entre les tiers et le Commettant à l'occasion des actes matériels et juridiques noués ou gérés par le Régisseur en vertu de cette convention.

Fait à ....., le ....., en autant d'exemplaires originaux que de parties possédant un intérêt distinct, chacune d'elles reconnaissant avoir reçu le sien propre.

LE COMMETTANT

LE REGISSEUR