

Gestion Locative

Formule Sécurité

Définitions

Agent immobilier

La société immobilière chargée de la gestion des logements destinés à la location, en l'occurrence la SPRL Like PF dont le siège social est établi à Estaimpuis – rue du Pont Tunnel 10/1, num. d'entr. BE0645.835.995, IPI 503357 et 503738.

Le bailleur

Le propriétaire du bien destiné à la location et objet du présent contrat.

Le locataire

Le locataire du bien destiné à la location et objet du présent contrat.

Le sinistre

Le sinistre s'identifie à un incident de paiement en cours de contrat.

Le contrat

Eléments constitutifs :

- Contrat de gestion précisant la formule choisie
- Les présentes conditions générales
- Le contrat d'assurance Protection Juridique ainsi que les conditions générales s'y rapportant

Objet du contrat

L'agent immobilier avancera au bailleur chaque mois, au plus tard le cinquième jour ouvrable, le loyer prévu au bail sous déduction de ses honoraires prévus au contrat de gestion.

L'agent immobilier récupèrera son avance dès paiement du loyer par le locataire et par préférence à tout autre charge.

Territorialité

Le présent contrat s'applique uniquement aux biens situés en Belgique et loués à des tierces personnes.

Nature de la location

Le contrat s'applique exclusivement aux baux privés de résidence principale, enregistrés.

Le contrat ne s'applique pas :

- aux baux commerciaux, ruraux et professionnels
- aux baux verbaux et/ou précaires
- aux baux d'une durée inférieure à 12 mois
- aux locations saisonnières ou seconde résidence
- aux logements de fonction, aux locations accordées à une personne morale pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale
- aux locaux ne présentant pas les normes d'habitabilité fixées par la législation en vigueur
- aux baux conclus avec des parents proches (conjoint ou cohabitant, parents, beaux-parents,...)

Exclusions

La garantie ne sera pas accordée en cas :

- grève généralisée, de guerre civile, en cas d'émeutes ou actes de terrorisme
- en cas de non-paiement du loyer ou des charges par le locataire, à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier
- de survenance d'un cataclysme, d'une catastrophe naturelle, d'une tempête, d'un ouragan, d'un glissement de terrain et affectant l'objet du contrat de bail
- d'insalubrité déclarée du lot immobilier
- de non-respect manifeste par le bailleur de ses obligations légales ou contractuelles vis-à-vis du locataire

Sélection du locataire

La sélection du locataire se fera en concertation entre le bailleur et l'agent immobilier. L'agent immobilier pourra refuser la conclusion du présent contrat si le locataire ne présente pas des garanties financières suffisantes :

- le montant total du loyer et des charges ne peut excéder 40% des revenus
- le solde disponible après paiement du loyer, des charges prévues au bail et des emprunts contractés par le locataire, devra être de 750 € pour une personne seule et de 1.000 € pour un couple. Ce montant sera majoré de 150 € par enfant domicilié avec le preneur.

Il pourra toutefois y être dérogé uniquement avec accord de l'agent immobilier.

Le bailleur s'interdit toute situation susceptible de créer un conflit d'intérêt.

Intervention

L'intervention de l'agent immobilier est accordée exclusivement à l'occasion de l'établissement d'un nouveau contrat de bail avec un locataire sélectionné en concertation entre le bailleur et l'agent immobilier.

Il pourra être dérogé à cette condition d'intervention qu'après accord de l'agent immobilier et pour autant que le bailleur puisse prouver le paiement des douze derniers mois de loyer par le locataire actuel.

Période d'intervention

Délai de carence

Aucune intervention ne sera accordée endéans les 4 premiers mois à partir de la prise d'effet du bail.

Durée d'intervention

L'agent immobilier avancera le montant du loyer et des charges prévues au bail, sous déduction des honoraires prévus au contrat de gestion (5 ou 7,5 %, tva de 21% incluse, du loyer en fonction de la formule choisie + 29€/mois), chaque mois pour lequel le locataire sera en défaut.

Le loyer sera versé le 5^e jour ouvrable du mois pendant une période maximum de 6 mois.

Si la vacance des lieux est obtenue avant la fin de la période d'intervention, les avances cesseront.

Limite d'intervention

L'intervention sera limitée au montant du dernier loyer payé, charges prévues au bail incluses, avec un maximum de mille euros (1.000 €).

Garantie Protection Juridique

Un contrat de protection juridique sera souscrit auprès de Korfine NV (FSMA108903 A) au nom et pour compte du bailleur. Le coût de la prime d'assurance est compris dans les honoraires du présent contrat. Les conditions générales dudit contrat seront annexées aux présentes.

Formation, durée et résiliation du contrat

Le contrat prend cours en même temps que le contrat de bail concerné. Il est souscrit pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction. Il est à son expiration reconduit automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie, notifiée par lettre recommandée au moins trois mois avant la fin de chaque période annuelle.

Le contrat prend fin automatiquement si un nouveau candidat locataire est retenu pour le bien et que celui-ci ne satisfaisait pas aux conditions d'intervention ci-avant exposées.

Le non-respect d'une obligation mentionnée dans les présentes conditions entraînera la déchéance, totale ou partielle, du droit à la prestation d'assurance si du moins le manquement est en relation causale avec la survenance du sinistre.

Divers

Confidentialité du Contrat

Le présent contrat a un caractère confidentiel absolu.

Le non-respect de cette clause, par l'une ou l'autre partie, donnera lieu à d'éventuels dommages et intérêts. En outre, au cas où l'agent immobilier apprend que le locataire est informé, directement ou indirectement, par le bailleur de l'existence ou du contenu des termes du présent contrat, peut refuser son intervention, et ce, sans préjudice d'autres actions que l'agent immobilier est en droit de mettre en œuvre.

Subrogation

Tous les droits et actions du bailleur relatifs à la créance faisant l'objet du contrat sont transférés à l'agent immobilier qui a avancé au bailleur, à concurrence des montants avancés, sans formalité aucune.

Toutes les sommes récupérées dans le cadre de la procédure de recouvrement intentée sont attribuées par préférence à l'agent immobilier.

Si, par le fait du bailleur, le transfert ne peut plus produire ses effets en faveur de l'agent immobilier, celui-ci pourra réclamer au bailleur la restitution de l'indemnité versée dans la mesure du préjudice subi.

Droit applicable et résolution des litiges

Le présent contrat est régi par le droit belge et tout litige relevant de l'exécution, de l'interprétation et du résultat du présent contrat est du ressort exclusif des Tribunaux de Tournai, lesquels seront seuls compétents.



Le(s) Propriétaire(s)

Signature à faire précéder de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

