

Séance du 30 mars 2021

Présents : M. Lucien **Bauduin**, Bourgmestre ;
Mme Agnès **Moreau**, M. Michel **Temmerman**, Mme Marie-Paule **Labrique**,
M. Luc **Anus**, Echevins ;
M. Francis **Damanet**, Président du CPAS et Conseiller Communal ;
MM. Ulrich **Lefèvre**, Steven **Royez**, Philippe **Geuze**, Julien **Cornil**, François
Denève, Benoit **Copenaut**, Mme Véronique **Vanhoutte**, M. Pierre **Navez**,
Conseillers ;
Mme Sandrine **Duvivier**, Directrice générale f.f.

Les absences de MM. Marcel **Basile**, Michaël **Courtois** et Mme Sophie **Baudson** sont excusées.

Mme Marie-Paule **Labrique** et M. Ulrich **Lefèvre** quittent et rentrent en cours de séance.
M. Ulrich **Lefèvre** quitte la séance après le point 14.

En raison des risques de contamination au Covid-19 et en application du Décret du 1er octobre 2020 organisant jusqu'au 31 mars 2021 la tenue des réunions des organes communaux et provinciaux, la séance du Conseil communal du 30 mars 2021 se déroule par vidéoconférence. Celle-ci est retransmise via le site Youtube à l'attention des citoyens (https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fyoutu.be%2F-C8ZCB_vhqI&data=04%7C01%7Csandrine.duvivier%40lobbes.be%7C3c23cf5784c744a2ce6c08d8eada0020%7C9997ab114d1443b499f743cb16326e5d%7C0%7C0%7C637517569318287373%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ikl1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C1000&sdata=bhrgNa%2FIz1ovkc7IugOZk%2FoWdkjrWsVpqlVwqg9i90c%3D&reserved=0).

Madame Sandrine Duvivier, Directrice générale, ff. désignée par décision du Collège communal du 25 janvier 2021, vérifie la présence des Conseillers communaux amenés à voter.

Monsieur le Bourgmestre, Lucien Bauduin, ouvre la séance en sa qualité de Président à 19h30. Il donne informations aux membres du Conseil communal comme suit :

- 1) En application du Règlement d'ordre intérieur voté en séance du Conseil communal du 20 février 2020, et plus particulièrement de son article 46, les procès-verbaux des Conseils communaux **se borneront à comprendre** :
 - le texte complet, y compris leur motivation, de toutes les décisions intervenues ;
 - la suite réservée à tous les points de l'ordre du jour n'ayant pas fait l'objet d'une décision ;
 - la constatation que toutes les formalités légales ont été accomplies : nombre de présents, vote en séance publique ou à huis clos, vote au scrutin secret, résultat du vote avec, le cas échéant, les mentions prévues à l'article 42 du présent règlement.
 - Le procès-verbal contient également la transcription des interpellations des habitants, telles que déposées conformément aux articles 61 et suivants du présent règlement, ainsi que la réponse du Collège et la réplique.
 - Il contient également l'indication des questions posées par les Conseillers communaux conformément aux articles 69 et suivants du présent règlement et les réponses.

2) Pour ce qui concerne les votes, nous avons pu interroger la tutelle en la matière. Pour rappel si besoin en est, par mail du vendredi 6 novembre 2020, les membres du Conseil avaient été invités à prendre connaissance d'une note signée par la Directrice générale de l'époque et relative au fonctionnement des Conseils communaux dans le cadre de la pandémie. Pour ce qui concerne les votes, il était spécifié :

Quant aux votes au scrutin secret, ils me seront adressés, par voie électronique, par le biais de l'adresse électronique personnelle mise à votre disposition par la commune (article 1er §3-6è alinéa dudit décret – article 19 bis du ROI du Conseil communal).

Les votes me seront transmis le jour du Conseil communal pour 13 heures (directrice.generale@lobbes.be). Je me charge d'anonymiser le vote qui doit être exprimé par bulletin secret. Seuls les votes transmis par le biais de l'adresse électronique personnelle seront pris en compte.

Le décret du 1er octobre 2020 organisant jusqu'au 31 mars 2021 la tenue des réunions des organes communaux et provinciaux, prévoit :

« Art.1 (...)§ 3. Lors des séances virtuelles, les membres du collège communal et du conseil communal votent à haute voix, conformément aux articles L1123-22 et L1122-27 du même Code, soit en s'exprimant directement dans le cadre de la téléconférence ou de la vidéoconférence, soit en exprimant leur vote par le biais de l'adresse électronique personnelle visée à l'article L1122-13 du même Code. Les votes au scrutin secret visés aux articles L1123-22 et L1122-27, alinéa 4, du même Code sont adressés au directeur général, par voie électronique, par le biais de l'adresse électronique personnelle visée à l'article L1122-13 du même Code. Il se charge d'anonymiser les votes dont il assure le caractère secret dans le respect du secret professionnel visé à l'article 458 du Code pénal. Le règlement d'ordre intérieur peut prévoir d'autres modalités de vote au scrutin secret. »

Il en résulte que le vote ne peut avoir lieu qu'en séance, une fois le débat clôturé.

La procédure visant à comptabiliser les votes avant la séance ne peut donc être admise : il y a lieu de veiller à ce que les votes soient exprimés en séance du conseil communal.

Je vous invite donc et dès à présent à voter valablement.

Il vous sera donc demandé pour la présente séance, et après avoir évoqué les points concernés, de voter au moyen des bulletins qui vous ont été transmis par mail le lundi 22 mars 2021.

- 3) Je vous rappelle encore que seule la boîte mail officielle, sera dorénavant utilisée pour la gestion des Conseils communaux.
- 4) Comme je vous en ai averti par un mail daté du 25 mars 2021, un point supplémentaire sera abordé en séance du Conseil communal avant l'évocation des questions orales. Il a été proposé par Monsieur le Conseiller communal, Steven Royez et est intitulé : « Motion communale service bancaire universel. ».

- 5) Pour votre information, sept questions orales ont été posées aux membres du Collège communal en application de l'article 69 du Règlement d'ordre intérieur. Les réponses utiles seront apportées après l'évocation du point supplémentaire que je viens de vous citer.
- 6) Enfin et pour précision, le vote relatif au point 15 intitulé : « Mise à disposition du personnel communal auprès de l'ASBL Syndicat d'Initiative », n'est pas soumis à l'article L1122-27, al. 4. Le vote en séance sera conforme aux prescrits du ROI (section 14). Il se fera à haute voix.

Ordre du jour

Séance publique

Pt1, CPAS : Démission d'un Conseiller de l'Action sociale - Acceptation.

Pt2, CPAS - Élection de plein droit d'un conseiller de l'Action sociale présenté par un groupe politique – Prise d'acte.

Pt3, Acquisition de la propriété « Ancienne ferme François » - Approbation de l'arrêté de subvention et des conditions – Vote.

Pt4, Octroi d'une prime communale à l'acquisition d'un système à composter et approbation de la convention de partenariat à conclure avec l'intercommunale Ipalle – Vote.

Pt5, Approbation du règlement relatif à l'attribution de logements publics- Vote.

Pt6, Présentation du mandat de gestion particulier du logement sis rue Chevesne, 41 à 6542 Sars-la-Buissière - Vote.

Pt7, Présentation du mandat de gestion particulier du logement sis rue Chevesne, 41A à 6542 Sars-la-Buissière- Vote.

Pt8, Présentation du mandat de gestion particulier du logement sis rue Chevesne, 41B à 6542 Sars-la-Buissière- Vote.

Pt9, Présentation du mandat de gestion particulier du logement sis rue Chevesne, 43 à 6542 Sars-la-Buissière - Vote.

Pt10, Présentation du mandat de gestion particulier du logement sis rue Chevesne, 45 à 6542 Sars-la-Buissière - Vote.

Pt11, Régie d'Habitat Rural en Val de Sambre – Désignation des délégués à l'Assemblée générale et proposition de candidatures à la désignation des représentants de la Commune au sein du Conseil d'administration – Décision – Votes.

Pt12, Motion communale service bancaire universel.

Pt13, Questions orales.

Séance à huis clos

Pt14, Désignation du lauréat du prix Feron - Mont-Sainte-Geneviève – Vote à bulletin secret.

Pt15, Désignation du lauréat du prix Feron - Sars-la-Buissière – Vote à bulletin secret.

Pt16, Mise à disposition du personnel communal auprès de l'ASBL Syndicat d'Initiative-
Vote à bulletin secret.

Pt17, Personnel enseignant : Ratification - Congés de circonstances et de convenance
personnelle : Congés exceptionnels - Vote à bulletin secret.

Pt18, Personnel enseignant : Ratification de la désignation à titre temporaire –
Vote à bulletin secret.

Pt19, Personnel enseignant : Ratification de la désignation à titre temporaire –
Vote à bulletin secret.

Pt20, Personnel enseignant : Ratification de la désignation à titre temporaire –
Vote à bulletin secret.

Pt21, Approbation du procès-verbal de la séance du 9 mars 2021- Vote.

Décisions

Point 1: CPAS : Démission d'un Conseiller de l'Action sociale- Acceptation.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu la loi organique des CPAS du 8 juillet 1976 notamment son article 19 qui stipule:
*" La démission des fonctions de conseiller est notifiée par écrit au conseil de l'action sociale
et au conseil communal, lequel l'accepte lors de la première séance suivant cette
notification. Lorsque la démission est acceptée par le conseil communal, elle ne peut plus être
retirée. "* ;

Vu la lettre du 2 mars 2021 par laquelle Madame VANHOUTTE Véronique,
domiciliée 15, rue Albert 1er, à 6540 Lobbes, présente sa démission en tant que Conseillère
de l'Action sociale ;

Attendu qu'il y a lieu d'accepter cette démission effectuée dans les formes prévues
par la loi organique des C.P.A.S. ;

Considérant que lorsque la démission est acceptée par le conseil communal, elle ne
peut plus être retirée.

Pour ces motifs, après en avoir délibéré, en séance publique,

à l'unanimité :

Article 1er : ACCEPTE la démission de Madame VANHOUTTE Véronique, domiciliée 15, rue Albert 1er, à 6540 Lobbes, en tant que Conseillère de l'Action sociale ;

Article 2 : Expédition de la présente est transmise au CPAS pour information.

Point 2 : CPAS - Élection de plein droit d'un conseiller de l'Action sociale présenté par un groupe politique – Prise d'acte.

En séance publique ;

Vu la loi organique des C.P.A.S du 8 juillet 1976, notamment l'article 14 disposant que « *Lorsqu'un membre, autre que le président, cesse de faire partie du conseil de l'action sociale avant l'expiration de son mandat, sollicite son remplacement en application de l'article 15, § 3, ou est exclu par son groupe politique, le groupe politique qui l'a présenté propose un candidat du même sexe que le membre remplacé ou un candidat du sexe le moins représenté au sein du conseil.*

Le remplaçant peut être conseiller communal si moins d'un tiers des membres du conseil de l'action sociale sont conseillers communaux.

L'acte d'exclusion est valable s'il est signé par la majorité des membres de son groupe et qu'il propose un remplaçant. Il est porté à la connaissance des membres du conseil communal lors de la séance la plus proche. L'exclusion prend effet à la date de prestation de serment du remplaçant. » ;

Vu la démission de Madame VANHOUTTE Véronique, domiciliée 15, rue Albert 1er, à 6540 Lobbes en tant que membre du Conseil de l'Action Sociale portée à l'ordre du jour du Conseil communal ;

Considérant qu'il convient dès lors de procéder au remplacement de l'intéressée ;

Attendu qu'après examen, il s'avère que la candidate répond aux articles 7, 8 et 9 de la Loi susvisée conformément aux pièces déposées dans le dossier administratif ;

Attendu la candidature de Mme CANON Jocelyne, domiciliée rue Gersies, 5 à 6542 Sars-La-Buissière, déposée par Madame Baudson Sophie, Conseillère communale du Groupe CDH, en date du 11 mars 2021 ;

Pour ces motifs, après en avoir délibéré, en séance publique,

A l'unanimité,

Décide :

Article 1^{er} : DE PRENDRE ACTE de l'élection directe de CANON Jocelyne, domiciliée rue Gersies, 5 à 6542 Sars-la-Buissière en qualité de Conseillère de l'Action sociale en remplacement de Mme VANHOUTTE Véronique, conseillère démissionnaire, dont elle achèvera le mandat pour le Groupe CDH ;

Art. 2 : De donner copie de la présente au CPAS pour suite utile.

Point 3 : Acquisition de la propriété « Ancienne ferme François » - Approbation de l'arrêté de subvention et des conditions – Vote.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L1124-40, §1er, 3° ;

Vu la circulaire du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux, du Ministre des Pouvoirs Locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie ;

Vu l'avis de légalité formulé par la Directrice financière daté du 15 mars 2021 joint à la présente pour y rester y annexé ;

Considérant qu'en date du 24 mai 2018, le Ministre de l'Environnement, de la transition écologique et de l'aménagement du territoire, a informé l'Administration Communale que le projet SAR « propriété Dubrulle » était sélectionné ;

Considérant qu'en date du 28 novembre 2019, le Département des Comités d'acquisition – Direction de Charleroi a marqué son accord pour la vente du SAR/TC120 dit « Ferme François » ;

Considérant que les numéros de cadastration attribués aux parcelles que la Commune souhaite acquérir sont les Section A 130/N P000, Section A 130/W P0000, Section A 130/X P0000 ;

Considérant l'estimation du coût d'acquisition émise par le Comité d'Acquisition, en date du 28 janvier 2019 et s'élevant à 180.500,00 € ;

Considérant que la subvention est de 60% du montant de l'acquisition et que celle-ci s'élèvera donc à 108.300,00€ ;

Considérant l'avis favorable de l'Inspection des finances donné en date du 13 novembre 2020, sous réserve de la disponibilité des crédits ;

Considérant l'accord du Ministre qui a le budget dans ses compétences donné en date du 30 novembre 2020 ;

Considérant l'arrêté de subvention reçu en date du 25 février 2021 et joint à la présente pour y rester annexé ;

Considérant que la Commune s'engage à acquérir le bien dans les 12 mois de la notification de la convention ;

Considérant que pour ce qui concerne le plan d'ordonnancement des dépenses, celui-ci doit être consacré à l'acquisition du bien dont question dans le présent acte.

DECIDE, à l'unanimité de ses membres présents :

Article 1er : De marquer accord pour la réalisation de l'acquisition aux conditions reprises à l'arrêté et à la convention ;

Art. 2 : Que cette acquisition a lieu pour cause d'utilité publique ;

Art. 3 : De faire connaître au pouvoir subsidiant que pour ce qui concerne le plan d'ordonnancement des dépenses, celui-ci sera consacré à l'acquisition du bien dont question dans le présent acte ;

Art. 4 : De transmettre la présente délibération au SPW Territoire, Logement, Patrimoine, et Énergie.

Point 4 : Octroi d'une prime communale à l'acquisition d'un système à composter et approbation de la convention de partenariat à conclure avec l'intercommunale Ipalle – Vote.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu les articles L1122-30 et L1124-40, §1er, 3°, du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 05 mars 2008 relatif à la gestion des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et à la couverture des coûts y afférents ;

Vu l'approbation du Plan wallon « Déchets-Ressources » dans lequel, entre autres, est prévu la séparation de la fraction organique des ordures ménagères et le renforcement du compostage, qu'il soit domestique, de quartier ou collectif ;

Vu que les 262 communes wallonnes doivent obligatoirement atteindre les 100 kg/an/habitant maximum d'ordures ménagères pour 2025 ;

Vu le Programme Stratégique Transversal de la commune de Lobbes, approuvé par le Conseil Communal du 23 décembre 2019 et en particulier l'objectif opérationnel « Réduire la production et optimiser la gestion des déchets » ;

Vu l'avis de légalité formulé par la Directrice financière daté du 9 février 2021 joint la présente pour y rester annexé ;

Considérant que l'Arrêté du Gouvernement wallon « coût-vérité » en son article 3 § 1er mentionne que : « *Les communes mettent en place les conditions nécessaires pour qu'au plus tard le 1er janvier 2025 tous les citoyens puissent séparer efficacement les déchets organiques du flux d'ordures ménagères, en vue de leur biométhanisation ou de leur compostage y compris à domicile* » ;

Considérant que pour atteindre les objectifs fixé par l'Arrêté « *coût-vérité* », la commune de Lobbes devra mettre en place une politique incitative et des moyens d'action permettant au citoyen de trier la fraction organique des déchets ménagers ;

Considérant la configuration de l'entité de Lobbes composée de territoires plus densément peuplés au droit de l'ancienne commune de Lobbes et plus rurale sur les anciennes communes de Mont-Sainte-Geneviève, Bienne-lez-Happart et Sars-la-Buissière ;

Considérant le caractère rural et la structure du bâti local est propice au compostage à domicile ;

Considérant la volonté de l'intercommunale Ipalle de soutenir en priorité le compostage à domicile étant donné qu'il s'agit du mode de collecte et de traitement ayant le moins d'impact sur l'environnement ;

Considérant que le prix du fût de compostage de 280 litres avec tige mélangeuse est fixé à 20€ et le prix du silo, d'une contenance de +/- 1000 litres, à 55€ ;

Considérant que le dossier a été transmis à la Directrice financière en date du 09 février 2021 ;

Considérant que conformément à l'article 4 relatif à la convention proposée par Ipalle, le montant annuel du crédit budgétaire pour l'année 2021 se monte à 600€ sur l'article 876.435/01 ;

Considérant que la Commune estime qu'elle délivrera sur l'année 2021 un nombre de 30 systèmes à composter ;

DECIDE, à l'unanimité de ses membres présents :

Article 1er : D'approuver le règlement relatif à l'octroi d'une prime communale de 20 euros par système à composter et par ménage conformément aux prescrits repris ci-dessous :

Commune de Lobbes – Règlement communal - Prime au compostage
--

Article 1 :

Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

- Demandeur : toute personne physique domiciliée dans la Commune au moment de la demande et ce, à raison d'une prime par ménage.
- Fût ou silo pour le compostage (*compostière*) : tout dispositif destiné à la dégradation et à la transformation de déchets organiques en présence d'oxygène afin d'obtenir un substrat valorisable en culture notamment.

Article 2 :

La commune de Lobbes accorde pour l'année 2021 et pour un maximum de 30 systèmes à composter par an, une prime communale destinée à encourager l'utilisation de systèmes à composter.

Article 3 :

La prime sera accordée aux demandeurs répondant à la définition de l'article 1 et s'engageant :

- à suivre une séance d'information donnée par l'Intercommunale IPALLE ;
- à placer la compostière sur le territoire communal ;
- à ne bénéficier que d'une prime par ménage ;
- à accepter une éventuelle vérification de l'installation.
- à fournir une facture nominative/ticket de caisse en cas d'achat d'une compostière d'une valeur de minimum 40€, via un autre fournisseur qu'IPALLE ;

Pour le surplus, le demandeur s'engage à respecter les clauses suivantes :

- utiliser exclusivement ce système à composter à son domicile, selon l'usage et les recommandations données lors de la séance d'information ;
- répondre aux questionnaires ou enquêtes éventuelles dans le cadre du suivi de l'opération ;
- faire appel à IPALLE en cas de problème rencontré avec le système à composter.

Article 4 :

La prime sera accordée pour autant que l'ensemble des conditions suivantes soient remplies :

- La prime communale est fixée à une seule par ménage, aux montants de :
 - 20,00 € pour l'achat d'un fût ou tout autre matériel s'y apparentant ;
 - 20,00 € pour l'achat d'un silo ou tout autre matériel s'y apparentant ;
 - 20,00 € pour l'achat d'un vermicomposteur via un fournisseur externe.

Le montant cumulé de la prime communale et de celle accordée par l'Intercommunale IPALLE ne pourra en aucun cas dépasser le coût total de l'achat du matériel de compostage.

Article 5 :

Modalités d'acquisition du système de compostage :

La prime communale à l'acquisition d'un système à composter sera déduite immédiatement lors de l'achat et de la prise en charge organisés par IPALLE.

Article 6 :

Les demandes introduites auprès de l'intercommunale IPALLE sont traitées par ordre chronologique, le demandeur accepte les conditions d'utilisation imposées par l'Intercommunale.

La prime est destinée à encourager l'utilisation de dispositifs destinés au compostage sur le territoire de la Commune. Elle est accordée pour l'achat de tels dispositifs effectués durant l'exercice 2021 et dans les limites du crédit budgétaire alloué à cette fin.

Article 7 :

Les primes communales octroyées seront rétribuées à l'Intercommunale IPALLE. Ce remboursement est défini par la convention de partenariat n°1 intitulée : « *Prime communale à l'acquisition d'un système à composter, déduction immédiate et refacturation* ».

Article 8 :

L'autorité communale pourra faire procéder à toute vérification nécessaire sur les lieux après en avoir averti préalablement le demandeur par courrier endéans l'année d'acquisition.

Article 9 :

Toute question d'interprétation relative au présent règlement, à l'attribution de la prime communale, à son paiement ou remboursement éventuel sera réglée par le Collège communal, sans recours possible.

Article 10 :

Le présent règlement entre en vigueur le 31 mars 2021.

Article 11 :

Au cas où le nombre de demandes excéderait le budget annuel disponible, la date d'introduction du dossier servira de critère d'attribution.

Article 2 : D'approuver les termes de la convention de partenariat n°1 reprise au sein du dossier administratif pour y rester annexée et intitulée : « *Prime communale à l'acquisition d'un système à composter – Déduction immédiate et Refacturation* ».

Point 5 : Approbation du règlement relatif à l'attribution de logements publics – Vote.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs du 29 juillet 1991 ;

Vu l'article 132 du Code wallon de l'Habitation durable ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment ses articles 1122-30 et L1222-1 ;

Vu l'avis de l'UVCW quant au rôle des pouvoirs locaux dans l'attribution des logements joint à la présente pour y rester annexé ;

Considérant que l'expert au sein de l'UVCW stipule que « *La SLSP peut confier la gestion de certains de ses logements à la commune, sur la base de l'article 132 du Code wallon de l'Habitation durable. L'organe compétent pour décider de la conclusion du mandat de gestion est le conseil communal (L. 1122-30 CDLD). Les conditions de location d'un bien communal sont fixées par le conseil (L.1222-1 du CDLD). La désignation des locataires, sur la base d'un règlement de location, se fait par le collègue (compétence d'exécution) » ;*

Considérant le projet de règlement à approuver comme suit :

« *Définitions :*

Le ménage : la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, conformément à l'article 1er, 28°, du Code ;

Le locataire : les membres du ménage qui sont signataires du bail – AGW du 19 décembre 2008, art. 1er, §1er, 1° ;

Les revenus : les revenus nets déterminés par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul ou de révision du loyer, diminués des dépenses déductibles visées à l'article 104, 1° et 2°, dudit Code, compte tenu des précisions suivantes :

a) les revenus des membres du ménage énumérés ci-après (AGW du 19 décembre 2008, art. 1er, §1er, 2°), ne sont pris en considération qu'à concurrence de 50 % :

– l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans ;

– l'ascendant pensionné ;

– l'ascendant, le descendant et le collatéral, handicapés au sens de l'article 1er, 33° du Code ;

b) les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ne sont pas pris en considération ;

c) les revenus minimaux pris en considération par la société lors du calcul du loyer ou de sa révision ne peuvent être inférieurs au revenu d'intégration.

(Toutefois, si ces revenus diffèrent d'au moins 15 % de ceux de l'année en cours, calculés sur une base annuelle, ces derniers revenus sont pris en considération – AGW du 19 décembre 2008, art. 1er, §1er, 3°).

1. Les conditions d'admission

Les conditions liées aux revenus.

Les revenus sont calculés sur la base des revenus nets tels qu'ils sont déterminés par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques et recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement. Ils concernent ceux perçus au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul ou de révision du loyer.

Pour le calcul de ces revenus, il tient lieu :

- de ne pas prendre en considération les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ;

- de prendre en considération à 50 % seulement les revenus de :

. L'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans ;

. L'ascendant pensionné ;

. L'ascendant, le descendant ou le collatéral, handicapé.

Les conditions liées à la situation patrimoniale

Les ménages ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, et en cas de location ou d'occupation, d'un logement géré ou mis en location par un opérateur immobilier, inadapté.

Le ménage répond aux conditions de revenus et patrimoniales :

1° à l'introduction de la demande de candidature ;

2° à la confirmation de la candidature ;

3° à l'attribution du logement ;

4° en cours de bail.

2. Inscription

Le demandeur doit rentrer sa candidature de location par courrier recommandé à l'adresse suivante ou le déposer à la même adresse contre accusé de réception :

Administration communale de Lobbes, à l'attention du Service des Logements, rue du Pont, 1 à 6540 Lobbes.

L'accusé de réception ci-dessus mentionné n'atteste pas de la complétude du dossier.

Pour que le dossier soit complet, il doit comprendre :

Le formulaire d'inscription, dûment complété et signé par le candidat locataire et par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait, ainsi que par les autres membres majeurs du ménage. (Le formulaire d'inscription est disponible au Service du Logement de l'Administration communale de Lobbes ou sur le site internet www.lobbes.be)

Par personne contractante :

- Un certificat de composition de ménage délivré par l'administration communale du candidat locataire, remontant au plus tard à 3 mois ;*
- Une copie recto/verso de la carte d'identité*
- Un extrait de casier judiciaire remontant au plus tard à 3 mois ;*
- Un certificat de résidence délivré par l'administration communale du candidat locataire avec l'historique des différentes domiciliations ;*
- Une copie de l'avertissement d'extrait de rôle de l'année précédant la demande ;*
- Les fiches de paie des trois mois précédant l'introduction de la candidature ;*
- Pour les étudiants, copie du diplôme ou d'une attestation de réussite et / ou de fréquentation de l'établissement scolaire ainsi qu'une attestation d'une personne se portant garante pour eux ;*
- Pour les indépendants, copie d'un avertissement extrait de rôle de l'année précédant la demande et une attestation d'un comptable sur les revenus réels*

- *Pour les pensionnés, un récapitulatif de pension et/ou un extrait de compte de l'Office national des pensions ;*
- *Attestation émanant de la caisse d'allocations familiales reprenant les enfants bénéficiaires et datant du mois en cours de la demande ;*
- *Attestation du bureau de l'Enregistrement de l'administration communale du candidat locataire datant du mois en cours de la demande ;*
- *Une déclaration sur l'honneur attestant que l'ensemble des déclarations formulées dans le cadre de la demande d'un logement, sont sincères et véritables.*

A cet égard, le service des Logements de la commune et/ou les services du CPAS sont disponibles pour les aider à compléter leur dossier.

3. Traitement de la candidature

Les formulaires de candidature sont insérés, à leur date de dépôt et dans l'ordre de leur dépôt, dans un registre des candidatures tenu à jour par le Service des Logements de l'Administration communale de Lobbes.

Dans les 30 jours du dépôt ou de l'envoi du formulaire de candidature, l'Administration communale se prononce sur le caractère complet du dossier.

Elle informe le candidat locataire de la complétude du dossier.

En cas d'incomplétude, le candidat locataire dispose de 15 jours pour répondre aux demandes de l'Administration communale. En cas de non-respect du délai, la Commune déclare la demande irrecevable.

A l'issue de l'examen de complétude du dossier dans un délai de 30 jours, la Commune de Lobbes informe le candidat locataire de la recevabilité de son dossier.

Tous les 12 mois, le candidat locataire confirmera le renouvellement de son dossier par écrit.

4. Radiation de la candidature

Un certain nombre de situations provoquent la radiation de la candidature.

La radiation a lieu :

- *Si le demandeur n'a pas renouvelé son inscription ;*
- *Si le demandeur ne répond plus aux conditions d'admission ;*
- *Si le demandeur a fait une fausse déclaration visant à dissimuler le non-respect d'une condition d'admission.*

La radiation peut avoir lieu :

- *Si le candidat n'informe pas la Commune de Lobbes endéans les 2 mois de tout changement par rapport à la composition du ménage ou de tout changement de son domicile.*

La décision de radier un candidat locataire doit faire l'objet d'un courrier dûment motivé, daté et signé.

Après la radiation :

- *Le candidat ne peut plus se réinscrire auprès de la Commune de Lobbes endéans un délai d'un an débutant à la date mentionnée sur le courrier de notification de la radiation.*

5. Suivi du dossier

A partir du moment où le candidat est inscrit et ce jusqu'à l'attribution d'un logement, celui-ci doit communiquer de lui-même toute modification de sa composition de ménage, ainsi que tout changement d'adresse.

6. Attribution

La décision d'attribution des logements appartient au Collège communal.

Le Collège communal procède à l'attribution des logements selon l'ancienneté des candidatures et le nombre de points de priorité attribués aux candidats-locataires.

A cet effet, les candidats sont classés sur deux listes distinctes reprenant respectivement une de ces deux catégories, à savoir l'ancienneté et les points de priorité.

Pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles ou d'égalité, le Collège communal a la possibilité de déroger à l'ordre d'attribution et peut ainsi attribuer un logement en priorité. Cette dérogation devra être dûment motivée.

7. Le logement vacant attribué doit être proportionné

Le Collège communal veille dans la mesure de ses possibilités à respecter cette notion laquelle impose un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage soit :

- une chambre pour la personne isolée;

- une chambre pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;

- deux chambres si chacun des membres du couple, marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, est âgé de moins de 35 ans;

- deux chambres pour le couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société;

- pour les enfants:

. une chambre pour un enfant ou pour deux enfants du même sexe et âgés de moins de dix ans;

. deux chambres pour enfants de sexe différent et si l'un d'entre eux a plus de six ans;

. une chambre supplémentaire par enfant handicapé.

8. Le bail

Le bail à résidence principale est régi par les dispositions générales du Code civil.

Conformément aux mandats de gestions signés avec la Fonds du Logement, il est consenti pour une durée de 3 années.

9. Le loyer

Le montant du loyer est fixé par bâtiment, en fonction de la localisation de celui-ci et du type de bien qui est mis à disposition. Le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat.

Annexe 1 : Formulaire de candidature (voir site Commune-Logement)

N° d'inscription :	FORMULAIRE DE DEMANDE DE LOGEMENT
	A INSERER DANS LE REGISTRE DES CANDIDATURES

COORDONNEES ET COMPOSITION DU MENAGE

<i>DEMANDEUR</i>		<i>CONJOINT OU COHABITANT</i>	
<i>Nom :</i>		<i>Nom :</i>	
<i>Prénom :</i>		<i>Prénom :</i>	
<i>Sexe :</i>	<i>masculin - féminin</i>	<i>Sexe :</i>	<i>masculin - féminin</i>
<i>Date de naissance :</i>		<i>Date de naissance :</i>	
<i>Lieu de naissance :</i>		<i>Lieu de naissance :</i>	
<i>Etat civil (1) :</i>		<i>Etat civil (1) :</i>	
<i>Nationalité (2) :</i>		<i>Nationalité (2) :</i>	
<i>Registre national :</i>		<i>Registre national :</i>	
<i>Profession (3) :</i>		<i>Profession (3) :</i>	
<i>Handicapé :</i>	<i>oui - non</i>	<i>Handicapé :</i>	<i>oui - non</i>
<i>Téléphone :</i>		<i>Téléphone :</i>	
<i>E-mail :</i>		<i>E-mail :</i>	
<i>Adresse :</i> <i>Rue N°</i> <i>Code : Localité :</i> <i>Pays :</i> <i>Date de domiciliation :</i>		<i>Adresse :</i> <i>Rue N°</i> <i>Code : Localité :</i> <i>Pays :</i> <i>Date de domiciliation :</i>	

MEMBRES FAISANT PARTIE DU MENAGE (ne plus reprendre le candidat et le conjoint/ou le cohabitant)

<i>I</i>	<i>Nom et prénom</i>	<i>Date de naissance</i>	<i>Sexe</i>	<i>Lien de parenté</i>	<i>N° national</i>	<i>Commune du domicile</i>	<i>Handicapé</i>
			<i>M F</i>	<i>-Enfant à charge -Enfant en hébergement -Ascendant -Autre</i>			<i>Oui - non</i>
	<i>Profession</i>					<i>Date de domiciliation</i>	

Ainsi fait et délibéré en séance, date que dessus.

DÉCIDE par 10 voix pour et 4 abstentions (Philippe Geuze, Steven Royez, François Denève, Véronique Vanhoutte) :

Article 1^{er} : D'approuver le règlement relatif à l'attribution de logements publics comme suit :

Définitions :

Le ménage : la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, conformément à l'article 1er, 28°, du Code ;

Le locataire : les membres du ménage qui sont signataires du bail – AGW du 19 décembre 2008, art. 1er, §1er, 1° ;

Les revenus : les revenus nets déterminés par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul ou de révision du loyer, diminués des dépenses déductibles visées à l'article 104, 1° et 2°, dudit Code, compte tenu des précisions suivantes :

a) les revenus des membres du ménage énumérés ci-après (AGW du 19 décembre 2008, art. 1er, §1er, 2°), ne sont pris en considération qu'à concurrence de 50 % :

– l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans ;

– l'ascendant pensionné ;

– l'ascendant, le descendant et le collatéral, handicapés au sens de l'article 1er, 33° du Code;

b) les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ne sont pas pris en considération;

c) les revenus minimaux pris en considération par la société lors du calcul du loyer ou de sa révision ne peuvent être inférieurs au revenu d'intégration.

(Toutefois, si ces revenus diffèrent d'au moins 15 % de ceux de l'année en cours, calculés sur une base annuelle, ces derniers revenus sont pris en considération – AGW du 19 décembre 2008, art. 1er, §1er, 3°) .

1. Les conditions d'admission

Les conditions liées aux revenus

Les revenus sont calculés sur la base des revenus nets tels qu'ils sont déterminés par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques et recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement. Ils concernent ceux perçus au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul ou de révision du loyer.

Pour le calcul de ces revenus, il tient lieu :

- de ne pas prendre en considération les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ;

- de prendre en considération à 50 % seulement les revenus de :

. l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans;

. l'ascendant pensionné;

. l'ascendant, le descendant ou le collatéral, handicapé.

Les conditions liées à la situation patrimoniale

Les ménages ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, et en cas de location ou d'occupation, d'un logement géré ou mis en location par un opérateur immobilier, inadapté.

Le ménage répond aux conditions de revenus et patrimoniales :

1° à l'introduction de la demande de candidature ;

2° à la confirmation de la candidature ;

3° à l'attribution du logement ;

4° en cours de bail.

2. Inscription

Le demandeur doit rentrer sa candidature de location par courrier recommandé à l'adresse suivante ou le déposer à la même adresse contre accusé de réception :

Administration communale de Lobbes, à l'attention du Service des Logements, rue du Pont, 1 à 6540 Lobbes.

L'accusé de réception ci-dessus mentionné n'atteste pas de la complétude du dossier.

Pour que le dossier soit complet, il doit comprendre :

Le formulaire d'inscription, dûment complété et signé par le candidat locataire et par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait, ainsi que par les autres membres majeurs du ménage. (Le formulaire d'inscription est disponible au Service du Logement de l'Administration communale de Lobbes ou sur le site internet www.lobbes.be)

Par personne contractante :

- Un certificat de composition de ménage délivré par l'administration communale du candidat locataire, remontant au plus tard à 3 mois ;*
- Une copie recto/verso de la carte d'identité*
- Un extrait de casier judiciaire remontant au plus tard à 3 mois ;*
- Un certificat de résidence délivré par l'administration communale du candidat locataire avec l'historique des différentes domiciliations ;*
- Une copie de l'avertissement d'extrait de rôle de l'année précédant la demande ;*
- Les fiches de paie des trois mois précédant l'introduction de la candidature ;*
- Pour les étudiants, copie du diplôme ou d'une attestation de réussite et / ou de fréquentation de l'établissement scolaire ainsi qu'une attestation d'une personne se portant garante pour eux ;*
- Pour les indépendants, copie d'un avertissement extrait de rôle de l'année précédant la demande et une attestation d'un comptable sur les revenus réels*
- Pour les pensionnés, un récapitulatif de pension et/ou un extrait de compte de l'Office national des pensions ;*
- Attestation émanant de la caisse d'allocations familiales reprenant les enfants bénéficiaires et datant du mois en cours de la demande ;*
- Attestation du bureau de l'Enregistrement de l'administration communale du candidat locataire datant du mois en cours de la demande ;*
- Une déclaration sur l'honneur attestant que l'ensemble des déclarations formulées dans le cadre de la demande d'un logement, sont sincères et véritables.*

A cet égard, le service des Logements de la commune et/ou les services du CPAS sont disponibles pour les aider à compléter leur dossier.

3. Traitement de la candidature

Les formulaires de candidature sont insérés, à leur date de dépôt et dans l'ordre de leur dépôt, dans un registre des candidatures tenu à jour par le Service des Logements de l'Administration communale de Lobbes.

Dans les 30 jours du dépôt ou de l'envoi du formulaire de candidature, l'Administration communale se prononce sur le caractère complet du dossier.

Elle informe le candidat locataire de la complétude du dossier.

En cas d'incomplétude, le candidat locataire dispose de 15 jours pour répondre aux demandes de l'Administration communale. En cas de non-respect du délai, la Commune déclare la demande irrecevable.

A l'issue de l'examen de complétude du dossier dans un délai de 30 jours, la Commune de Lobbes informe le candidat locataire de la recevabilité de son dossier.

Tous les 12 mois, le candidat locataire confirmera le renouvellement de son dossier par écrit.

4. Radiation de la candidature

Un certain nombre de situations provoquent la radiation de la candidature.

La radiation a lieu :

- Si le demandeur n'a pas renouvelé son inscription ;*
- Si le demandeur ne répond plus aux conditions d'admission ;*
- Si le demandeur a fait une fausse déclaration visant à dissimuler le non-respect d'une condition d'admission.*

La radiation peut avoir lieu :

- Si le candidat n'informe pas la Commune de Lobbes endéans les 2 mois de tout changement par rapport à la composition du ménage ou de tout changement de son domicile.*

La décision de radier un candidat locataire doit faire l'objet d'un courrier dûment motivé, daté et signé.

Après la radiation :

- Le candidat ne peut plus se réinscrire auprès de la Commune de Lobbes endéans un délai d'un an débutant à la date mentionnée sur le courrier de notification de la radiation.*

5. Suivi du dossier

A partir du moment où le candidat est inscrit et ce jusqu'à l'attribution d'un logement, celui-ci doit communiquer de lui-même toute modification de sa composition de ménage, ainsi que tout changement d'adresse.

6. Attribution

La décision d'attribution des logements appartient au Collège communal.

Le Collège communal procède à l'attribution des logements selon l'ancienneté des candidatures et le nombre de points de priorité attribués aux candidats-locataires.

A cet effet, les candidats sont classés sur deux listes distinctes reprenant respectivement une de ces deux catégories, à savoir l'ancienneté et les points de priorité.

Pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles ou d'égalité, le Collège communal a la possibilité de déroger à l'ordre d'attribution et peut ainsi attribuer un logement en priorité. Cette dérogation devra être dûment motivée.

7. Le logement vacant attribué doit être proportionné

Le Collège communal veille dans la mesure de ses possibilités à respecter cette notion laquelle impose un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage soit :

- une chambre pour la personne isolée;*
- une chambre pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble*

maritalement;

- deux chambres si chacun des membres du couple, marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, est âgé de moins de 35 ans;

- deux chambres pour le couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société;

- pour les enfants:

. une chambre pour un enfant ou pour deux enfants du même sexe et âgés de moins de dix ans;

. deux chambres pour enfants de sexe différent et si l'un d'entre eux a plus de six ans;

. une chambre supplémentaire par enfant handicapé.

8. Le bail

Le bail à résidence principale est régi par les dispositions générales du Code civil.

Conformément aux mandats de gestions signés avec la Fonds du Logement, il est consenti pour une durée de 3 années.

9. Le loyer

Le montant du loyer est fixé par bâtiment, en fonction de la localisation de celui-ci et du type de bien qui est mis à disposition. Le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat.

Annexe 1 : Formulaire de candidature (voir site Commune-Logement)

N° d'inscription :	FORMULAIRE DE DEMANDE DE LOGEMENT A INSERER DANS LE REGISTRE DES CANDIDATURES
--------------------	--

COORDONNEES ET COMPOSITION DU MENAGE

DEMANDEUR		CONJOINT OU COHABITANT	
Nom :		Nom :	
Prénom :		Prénom :	
Sexe :	<i>masculin - féminin</i>	Sexe :	<i>masculin - féminin</i>
Date de naissance :		Date de naissance :	
Lieu de naissance :		Lieu de naissance :	
Etat civil (1) :		Etat civil (1) :	
Nationalité (2) :		Nationalité (2) :	
Registre national :		Registre national :	
Profession (3) :		Profession (3) :	

<i>Handicapé :</i>	<i>oui - non</i>	<i>Handicapé :</i>	<i>oui - non</i>
<i>Téléphone :</i>		<i>Téléphone :</i>	
<i>E-mail :</i>		<i>E-mail :</i>	
<i>Adresse :</i>		<i>Adresse :</i>	
<i>Rue N°</i>		<i>Rue N°</i>	
<i>Code : Localité :</i>		<i>Code : Localité :</i>	
<i>Pays :</i>		<i>Pays :</i>	
<i>Date de domiciliation :</i>		<i>Date de domiciliation :</i>	

MEMBRES FAISANT PARTIE DU MENAGE (ne plus reprendre le candidat et le conjoint/ou le cohabitant)

<i>1</i>	<i>Nom et prénom</i>	<i>Date de naissance</i>	<i>Sexe</i>	<i>Lien de parenté</i>	<i>N° national</i>	<i>Commune du domicile</i>	<i>Handicapé</i>
			<i>M F</i>	<i>-Enfant à charge -Enfant en hébergement -Ascendant -Autre</i>			<i>Oui - non</i>
	<i>Profession</i>					<i>Date de domiciliation</i>	

Art. 2 : De publier sur le site communal, le règlement accompagné de ses annexes ;

Art. 3 : D'en réserver copie au Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

Point 6: Présentation du mandat de gestion particulier du logement sis rue Chevesne, 41 à 6542 Sars-la-Buissière - Vote.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs du 29 juillet 1991 ;

Vu l'article 132 du Code wallon du Logement ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (**CDLD**) 1122-30 du 22 avril 2004 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon ;

Considérant les conditions générales du mandat de gestion de l'immeuble sis rue Chevesne à 6542 Sars-la-Buissière et libellé comme suit ;

« PREAMBULE

Conformément aux objectifs qui lui sont dévolus par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (articles 179 & suivants), et dans le cadre de ses opérations d'aide locative, le Fonds du Logement a acquis l'immeuble dont objet avec le souci de revitaliser des habitations existantes et d'insérer dans un cadre porteur principalement des familles nombreuses et/ou des résidents permanents d'équipements touristiques.

Le présent mandat est conclu conformément :

- *aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, concernant les prêts hypothécaires et l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- *au règlement des opérations de l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », approuvé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 2005 modifié le 19 mai 2014.*

ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

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 le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

- a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; 2 autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;*
- c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;*
- d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.*

Et le cas échéant :

- e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures ;*

- f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;
- g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;
- h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;
- i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;
- j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;
- k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;
- l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;
- m) 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 ;
- n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, 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 ;
- o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;
- p) de procéder à la charge du mandant, 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

§1. Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.

§2. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

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 mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer 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) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.

ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

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 :

Loyer nouveau = loyer de base x nouvel indice/indice de départ

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat. Dans les cas où 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 le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire 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 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. *Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :*

- a) *obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire*
- b) *obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur*
- c) *obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.*

Le mandant quant à lui 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.

§2. *Le mandataire s'engage, en outre à :*

- a) *délivrer au propriétaire une copie du bail ;*
- b) *inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;*
- c) *dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;*
- d) *à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.*

§3. *Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :*

- a) *en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état à la suite de dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire 5 le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.*

b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

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, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, 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 mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. 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 mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire 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 de l'immeuble. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail 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 du mandant, du mandataire et du locataire. 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. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire
- à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB)
- faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures ».

Considérant le mandat de gestion particulier de l'immeuble sis rue Chevesne numéro 41 à 6542 Sars-la-Buissière dressé par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie et mentionné comme suit :

« Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales énoncées ci-dessus.

Entre les soussignés :

De première part : *Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Société Coopérative à Responsabilité Limitée, rue Saint-Nicolas, 67 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Vincent SCIARRA, Directeur général, Numéro d'entreprise : 0421102536, Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, Dénommé(s) « le mandant »*

De seconde part : *La Commune de Lobbes représentée par Monsieur Lucien BAUDUIN, Bourgmestre ainsi que Madame Sandrine DUVIVIER, Directrice générale f.f., agissant et stipulant pour et au nom de la Commune de Lobbes, Dénommée « le mandataire ».*

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 6540 Lobbes, rue Chevesne 41 comportant un living avec cuisine, 2 chambres, une chaufferie/buanderie, une salle de bains, un jardin, une terrasse, une cave et muni du chauffage central ainsi que d'une VMC.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2583

Division cadastrale : 56069

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 30/11/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de B.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/03/2021 et finissant le 29/02/2024, sans tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3. LOYER

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit janvier.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de janvier 2021, soit 182,81.

Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 - BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. 50861 / log. 5225/3 ». Le loyer dû au mandant est fixé à 350,00 euros par mois.

ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004) ».

Ainsi fait et délibéré en séance, date que dessus.

DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents :

Article 1^{er} : D'approuver les conditions générales du mandat de gestion de l'immeuble sis rue Chevesne à 6542 Sars-la-Buissière et libellé comme suit ;

« PREAMBULE

Conformément aux objectifs qui lui sont dévolus par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (articles 179 & suivants), et dans le cadre de ses opérations d'aide locative, le Fonds du Logement a acquis l'immeuble dont objet avec le souci de revitaliser des habitations existantes et d'insérer dans un cadre porteur principalement des familles nombreuses et/ou des résidents permanents d'équipements touristiques.

Le présent mandat est conclu conformément :

- aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, concernant les prêts hypothécaires et l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- au règlement des opérations de l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », approuvé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 2005 modifié le 19 mai 2014.*

ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

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 le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

- a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; 2 autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;*
- c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;*
- d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.*

Et le cas échéant :

- e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures ;*
- f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;*
- g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;*
- h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;*

- i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;
- j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;
- k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;
- l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;
- m) 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 ;
- n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, 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 ;
- o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;
- p) de procéder à la charge du mandant, 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

§1. Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.

§2. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

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 mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer 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) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.

ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

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 :

Loyer nouveau = loyer de base x nouvel indice/indice de départ

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat. Dans les cas où 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 le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire 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 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :

- a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire ;
- b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur ;
- c) obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.

Le mandant quant à lui 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.

§2. Le mandataire s'engage, en outre à :

- a) délivrer au propriétaire une copie du bail ;
- b) inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;
- c) dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;
- d) à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.

§3. Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :

- a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état à la suite de dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire 5 le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.
- b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

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

règlementaire, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, 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 mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. 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 mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire 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 de l'immeuble. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail 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 du mandant, du mandataire et du locataire. 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. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire ;
- à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB) ;
- faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures ».

Article 2 : D'approuver le mandat de gestion particulier de l'immeuble sis rue Chevesne numéro 41 à 6542 Sars-la-Buissière dressé par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie comme suit :

« Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales énoncées ci-dessus.

Entre les soussignés :

De première part : Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Société Coopérative à Responsabilité Limitée, rue Saint-Nicolas, 67 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Vincent SCIARRA, Directeur général, Numéro d'entreprise : 0421102536, Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné,
Dénommé(s) « le mandant »

De seconde part : La Commune de Lobbes représentée par Monsieur Lucien BAUDUIN, Bourgmestre ainsi que Madame Sandrine DUVIVIER, Directrice générale f.f., agissant et stipulant pour et au nom de la Commune de Lobbes,
Dénommée « le mandataire ».

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 6540 Lobbes, rue Chevesne 41 comportant un living avec cuisine, 2 chambres, une chaufferie/buanderie, une salle de bains, un jardin, une terrasse, une cave et muni du chauffage central ainsi que d'une VMC.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2583

Division cadastrale : 56069

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 30/11/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de B.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/03/2021 et finissant le 29/02/2024, sans tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3. LOYER

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit janvier.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de janvier 2021, soit 182,81.

Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 - BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. 50861 / log. 5225/3 ». Le loyer dû au mandant est fixé à 350,00 euros par mois.

ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004) ».

Point 7: Présentation du mandat de gestion particulier du logement sis rue Chevesne, 41A à 6542 Sars-la-Buissière - Vote.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs du 29 juillet 1991 ;

Vu l'article 132 du Code wallon du Logement ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (*CDLD*) 1122-30 du 22 avril 2004 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon ;

Considérant les conditions générales du mandat de gestion de l'immeuble sis rue Chevesne à 6542 Sars-la-Buissière et libellé comme suit ;

« PREAMBULE

Conformément aux objectifs qui lui sont dévolus par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (articles 179 & suivants), et dans le cadre de ses opérations d'aide locative, le Fonds du Logement a acquis l'immeuble dont objet avec le souci de revitaliser des habitations existantes et d'insérer dans un cadre porteur principalement des familles nombreuses et/ou des résidents permanents d'équipements touristiques.

Le présent mandat est conclu conformément :

○ *aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, concernant les prêts hypothécaires et l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*

○ *au règlement des opérations de l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », approuvé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 2005 modifié le 19 mai 2014.*

ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

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 le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;

b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; 2 autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;

c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;

d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.

Et le cas échéant :

- e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures ;*
- f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;*
- g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;*
- h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;*
- i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;*
- j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;*
- k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;*
- l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;*
- m) 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 ;*
- n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, 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 ;*
- o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;*
- p) de procéder à la charge du mandant, 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

§1. *Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.*

§2. *Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.*

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 mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer 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) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;*
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.*

ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

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 :

Loyer nouveau = loyer de base x nouvel indice/indice de départ

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat. Dans les cas où 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 le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.*

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire 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 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. *Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :*

- a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire*
- b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur*
- c) obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.*

Le mandant quant à lui 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.

§2. *Le mandataire s'engage, en outre à :*

- a) délivrer au propriétaire une copie du bail ;*
- b) inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;*
- c) dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;*
- d) à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.*

§3. *Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :*

- a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état à la suite de dégradations locatives légalement imputables aux locataires,*

compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire 5 le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.

b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

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, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, 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 mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. 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 mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire 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 de l'immeuble. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail 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 du mandant, du mandataire et du locataire. 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. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire

- à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB)

- faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures ».

Considérant le mandat de gestion particulier de l'immeuble sis rue Chevesne numéro 41A à 6542 Sars-la-Buissière dressé par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie et mentionné comme suit :

« Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales énoncées ci-dessus.

Entre les soussignés :

De première part : *Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Société Coopérative à Responsabilité Limitée, rue Saint-Nicolas, 67 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Vincent SCIARRA, Directeur général, Numéro d'entreprise : 0421102536, Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné,*

Dénommé(s) « le mandant »

De seconde part : *La Commune de Lobbes représentée par Monsieur Lucien BAUDUIN, Bourgmestre ainsi que Madame Sandrine DUVIVIER, Directrice générale f.f., agissant et stipulant pour et au nom de la Commune de Lobbes,*

Dénommée « le mandataire ».

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 6540 Lobbes, rue Chevesne 41B comportant un living avec cuisine, 1 chambre, une chaufferie/buanderie, une salle de bains, une cave et muni du chauffage central ainsi que d'une VMC. Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2583

Division cadastrale : 56069.

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 30/11/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de A.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/03/2021 et finissant le 29/02/2024, sans tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3. LOYER

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit janvier.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de janvier 2021, soit 182,81.

Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 - BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. 50863 / log. 5225/5 ». Le loyer dû au mandant est fixé à 250,00 euros par mois.

ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004) ».

Ainsi fait et délibéré en séance, date que dessus.

DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents :

Article 1^{er} : D'approuver les conditions générales du mandat de gestion de l'immeuble sis rue Chevesne à 6542 Sars-la-Buissière et libellé comme suit ;

« PREAMBULE

Conformément aux objectifs qui lui sont dévolus par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (articles 179 & suivants), et dans le cadre de ses opérations d'aide locative, le Fonds du Logement a acquis l'immeuble dont objet avec le souci de revitaliser des habitations existantes et d'insérer dans un cadre porteur principalement des familles nombreuses et/ou des résidents permanents d'équipements touristiques.

Le présent mandat est conclu conformément :

- aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, concernant les prêts hypothécaires et l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- au règlement des opérations de l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », approuvé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 2005 modifié le 19 mai 2014.*

ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

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 le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

- a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; 2 autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;*
- c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;*
- d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.*

Et le cas échéant :

- e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou*

- utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures ;
- f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;
- g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;
- h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;
- i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;
- j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;
- k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;
- l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;
- m) 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 ;
- n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, 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 ;
- o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;
- p) de procéder à la charge du mandant, 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

§1. Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.

§2. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

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 mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer 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) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.

ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

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 :

Loyer nouveau = loyer de base x nouvel indice/indice de départ

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat. Dans les cas où 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 le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire 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 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :

- a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire ;
- b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur ;
- c) obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.

Le mandant quant à lui 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.

§2. Le mandataire s'engage, en outre à :

- a) délivrer au propriétaire une copie du bail ;
- b) inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;
- c) dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;
- d) à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.

§3. Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :

- a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état à la suite de dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire. Toutefois, si le mandataire conclut, au

nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire 5 le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.

b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

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 règlementaire, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, 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 mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. 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 mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire 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 de l'immeuble. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail 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 du mandant, du mandataire et du locataire. 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. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire ;
- à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB) ;
- faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront

d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures ».

Article 2 : D'approuver le mandat de gestion particulier de l'immeuble sis rue Chevesne numéro 41A à 6542 Sars-la-Buissière dressé par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie comme suit :

« Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales énoncées ci-dessus.

Entre les soussignés :

De première part : *Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Société Coopérative à Responsabilité Limitée, rue Saint-Nicolas, 67 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Vincent SCIARRA, Directeur général, Numéro d'entreprise : 0421102536, Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné,*

Dénoté(s) « le mandant »

De seconde part : *La Commune de Lobbes représentée par Monsieur Lucien BAUDUIN, Bourgmestre ainsi que Madame Sandrine DUVIVIER, Directrice générale f.f., agissant et stipulant pour et au nom de la Commune de Lobbes,*

Dénotée « le mandataire ».

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 6540 Lobbes, rue Chevesne 41B comportant un living avec cuisine, 1 chambre, une chaufferie/buanderie, une salle de bains, une cave et muni du chauffage central ainsi que d'une VMC. Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2583

Division cadastrale : 56069.

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 30/11/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de A.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/03/2021 et finissant le 29/02/2024, sans tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3. LOYER

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit janvier.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de janvier 2021, soit 182,81.

Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 - BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. 50863 / log. 5225/5 ». Le loyer dû au mandant est fixé à 250,00 euros par mois.

ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004) ».

Point 8 : Présentation du mandat de gestion particulier du logement sis rue Chevesne, 41B à 6542 Sars-la-Buissière - Vote.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs du 29 juillet 1991 ;

Vu l'article 132 du Code wallon du Logement ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (**CDLD**) 1122-30 du 22 avril 2004 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon ;

Considérant les conditions générales du mandat de gestion de l'immeuble sis rue Chevesne à 6542 Sars-la-Buissière et libellé comme suit ;

« PREAMBULE

Conformément aux objectifs qui lui sont dévolus par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (articles 179 & suivants), et dans le cadre de ses opérations d'aide locative, le Fonds du Logement a acquis l'immeuble dont objet avec le souci de revitaliser des habitations existantes et d'insérer dans un cadre porteur principalement des familles nombreuses et/ou des résidents permanents d'équipements touristiques.

Le présent mandat est conclu conformément :

- *aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, concernant les prêts hypothécaires et l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- *au règlement des opérations de l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », approuvé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 2005 modifié le 19 mai 2014.*

ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

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 le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

- a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; 2*

autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;

c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;

d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.

Et le cas échéant :

e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures ;

f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;

g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;

h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;

i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;

j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;

k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;

l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

m) 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 ;

n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, 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 ;

o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;

p) de procéder à la charge du mandant, 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

§1. Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.

§2. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

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 mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer 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) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;

b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.

ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

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 :

Loyer nouveau = loyer de base x nouvel indice/indice de départ

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat. Dans les cas où 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 le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.*

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire 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 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. *Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :*

a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire

b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur

c) obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.

Le mandant quant à lui 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.

§2. *Le mandataire s'engage, en outre à :*

a) délivrer au propriétaire une copie du bail ;

b) inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;

c) dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;

d) à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.

§3. Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :

a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état à la suite de dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire 5 le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.

b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

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, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, 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 mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. 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 mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire 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 de l'immeuble. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail 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 du mandant, du mandataire et du locataire. 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. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- *mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire*
- *à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB)*
- *faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.*

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures ».

Considérant le mandat de gestion particulier de l'immeuble sis rue Chevesne numéro 41B à 6542 Sars-la-Buissière dressé par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie et mentionné comme suit :

« Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales énoncées ci-dessus.

Entre les soussignés :

De première part : *Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Société Coopérative à Responsabilité Limitée, rue Saint-Nicolas, 67 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Vincent SCIARRA, Directeur général, Numéro d'entreprise : 0421102536, Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné,*

Dénommé(s) « le mandant »

De seconde part : *La Commune de Lobbes représentée par Monsieur Lucien BAUDUIN, Bourgmestre ainsi que Madame Sandrine DUVIVIER, Directrice générale f.f., agissant et stipulant pour et au nom de la Commune de Lobbes, Dénommée « le mandataire ».*

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 6540 Lobbes, rue Chevesne 43 comportant un living avec cuisine, WC au rez-de-chaussée, 5 chambres dont une avec espace de rangement, une buanderie, une chaufferie une salle de bains, un jardin, une terrasse, une cave et muni du chauffage central ainsi que d'une VMC. Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2583

Division cadastrale : 56069

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 01/12/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de B.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/03/2021 et finissant le 29/02/2024, sans tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3. LOYER

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit janvier. L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de janvier 2021, soit 182,81. Le

loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 - BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. 50860 / log. 5225/2 ». Le loyer dû au mandant est fixé à 600,00 euros par mois.

ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004) ».

Ainsi fait et délibéré en séance, date que dessus.

DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents :

Article 1^{er} : D'approuver les conditions générales du mandat de gestion de l'immeuble sis rue Chevesne à 6542 Sars-la-Buissière et libellé comme suit ;

« PREAMBULE

Conformément aux objectifs qui lui sont dévolus par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (articles 179 & suivants), et dans le cadre de ses opérations d'aide locative, le Fonds du Logement a acquis l'immeuble dont objet avec le souci de revitaliser des habitations existantes et d'insérer dans un cadre porteur principalement des familles nombreuses et/ou des résidents permanents d'équipements touristiques.

Le présent mandat est conclu conformément :

- aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, concernant les prêts hypothécaires et l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;
- au règlement des opérations de l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », approuvé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 2005 modifié le 19 mai 2014.

ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

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 le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

- a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;
- b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; 2 autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout

état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;

c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;

d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.

Et le cas échéant :

e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures ;

f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;

g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;

h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;

i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;

j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;

k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;

l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

m) 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 ;

n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, 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 ;

o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;

p) de procéder à la charge du mandant, 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

§1. *Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.*

§2. *Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.*

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 mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer 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) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;*
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.*

ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

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 :

Loyer nouveau = loyer de base x nouvel indice/indice de départ

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat. Dans les cas où 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 le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.*

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire 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 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :

- a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire ;*
- b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur ;*
- c) obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.*

Le mandant quant à lui 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.

§2. Le mandataire s'engage, en outre à :

- a) délivrer au propriétaire une copie du bail ;*
- b) inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;*

c) dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;

d) à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.

§3. Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :

a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état à la suite de dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire 5 le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.

b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

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, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, 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 mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. 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 mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire 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 de l'immeuble. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail 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 du mandant, du mandataire et du locataire. 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. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire ;
- à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB) ;
- faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures ».

Article 2 : D'approuver le mandat de gestion particulier de l'immeuble sis rue Chevesne numéro 41B à 6542 Sars-la-Buissière dressé par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie comme suit :

« Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales énoncées ci-dessus.

Entre les soussignés :

De première part : Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Société Coopérative à Responsabilité Limitée, rue Saint-Nicolas, 67 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Vincent SCIARRA, Directeur général, Numéro d'entreprise : 0421102536, Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné,

Dénommé(s) « le mandant »

De seconde part : La Commune de Lobbes représentée par Monsieur Lucien BAUDUIN, Bourgmestre ainsi que Madame Sandrine DUVIVIER, Directrice générale f.f., agissant et stipulant pour et au nom de la Commune de Lobbes,

Dénommée « le mandataire ».

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 6540 Lobbes, rue Chevesne 43 comportant un living avec cuisine, WC au rez-de-chaussée, 5 chambres dont une avec espace de rangement, une buanderie, une chaufferie une salle de bains, un jardin, une terrasse, une cave et muni du chauffage central ainsi que d'une VMC. Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2583

Division cadastrale : 56069

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 01/12/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de B.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/03/2021 et finissant le 29/02/2024, sans tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3. LOYER

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit janvier. L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de janvier 2021, soit 182,81. Le

loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 - BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. 50860 / log. 5225/2 ». Le loyer dû au mandant est fixé à 600,00 euros par mois.

ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004) ».

Le point 10 est abordé avant le point 9 repris à l'ordre du jour initial. La modification matérielle est apportée au procès-verbal.

Point 10 : Présentation du mandat de gestion particulier du logement sis rue Chevesne, 45 à 6542 Sars-la-Buissière - Vote.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs du 29 juillet 1991 ;

Vu l'article 132 du Code wallon du Logement ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (**CDLD**) 1122-30 du 22 avril 2004 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon ;

Considérant les conditions générales du mandat de gestion de l'immeuble sis rue Chevesne à 6542 Sars-La-Buissière et libellé comme suit ;

« **PREAMBULE**

Conformément aux objectifs qui lui sont dévolus par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (articles 179 & suivants), et dans le cadre de ses opérations d'aide locative, le Fonds du Logement a acquis l'immeuble dont objet avec le souci de revitaliser des habitations existantes et d'insérer dans un cadre porteur principalement des familles nombreuses et/ou des résidents permanents d'équipements touristiques.

Le présent mandat est conclu conformément :

○ aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, concernant les prêts hypothécaires et l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;

○ au règlement des opérations de l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », approuvé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 2005 modifié le 19 mai 2014.

ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du

Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

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 le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;

b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; 2 autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;

c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;

d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.

Et le cas échéant :

e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures ;

f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;

g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;

h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;

i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;

j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;

k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;

l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

m) 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 ;

n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, 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 ;

- o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;
- p) de procéder à la charge du mandant, 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

§1. Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.

§2. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

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 mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer 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) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.

ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

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 :

$$\text{Loyer nouveau} = \text{loyer de base} \times \text{nouvel indice/indice de départ}$$

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat. Dans les cas où 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 le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire 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 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :

- a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire
- b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur
- c) obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.

Le mandant quant à lui 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.

§2. Le mandataire s'engage, en outre à :

- a) délivrer au propriétaire une copie du bail ;
- b) inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;
- c) dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;
- d) à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.

§3. Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :

- a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état à la suite de dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire 5 le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.
- b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

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, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, 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 mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. 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 mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire 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 de l'immeuble. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail 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 du mandant, du mandataire et du locataire. 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. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire*
- à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB)*
- faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.*

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures ».

Considérant le mandat de gestion particulier de l'immeuble sis rue Chevesne numéro 45 à 6542 Sars-la-Buissière dressé par Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie et mentionné comme suit :

« Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales énoncées ci-dessus.

Entre les soussignés :

De première part : *Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Société Coopérative à Responsabilité Limitée, rue Saint-Nicolas, 67 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Vincent SCIARRA, Directeur général, Numéro d'entreprise : 0421102536, Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné,*

Dénommé(s) « le mandant »

De seconde part : *La Commune de Lobbes représentée par Monsieur Lucien BAUDUIN, Bourgmestre ainsi que Madame Sandrine DUVIVIER, Directrice générale f.f., agissant et stipulant pour et au nom de la Commune de Lobbes,*

Dénommée « le mandataire ».

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 6540 Lobbes, rue Chevesne 45 comportant un living avec cuisine, WC au rez-de-chaussée, 5 chambres, 2 espaces de

rangement, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un jardin, une terrasse, une cave et muni du chauffage central ainsi que d'une VMC.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2583

Division cadastrale : 56069 Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 01/12/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de B.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/03/2021 et finissant le 29/02/2024, sans tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3. LOYER

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit janvier. L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de janvier 2021 soit 182,81. Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 - BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. 50859 / log. 5225/1 ». Le loyer dû au mandant est fixé à 600,00 euros par mois.

ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004).

Ainsi fait et délibéré en séance, date que dessus.

DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents :

Article 1^{er} : d'approuver les conditions générales du mandat de gestion de l'immeuble sis rue Chevesne à 6542 Sars-la-Buissière et libellé comme suit ;

« PREAMBULE

Conformément aux objectifs qui lui sont dévolus par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (articles 179 & suivants), et dans le cadre de ses opérations d'aide locative, le Fonds du Logement a acquis l'immeuble dont objet avec le souci de revitaliser des habitations existantes et d'insérer dans un cadre porteur principalement des familles nombreuses et/ou des résidents permanents d'équipements touristiques.

Le présent mandat est conclu conformément :

- *aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, concernant les prêts hypothécaires et l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- *au règlement des opérations de l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », approuvé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 2005 modifié le 19 mai 2014.*

ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du

Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

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 le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;

b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; 2 autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;

c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;

d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.

Et le cas échéant :

e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures ;

f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;

g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;

h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;

i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;

j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;

k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;

l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

m) 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 ;

n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, 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 ;

o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;

p) de procéder à la charge du mandant, 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

§1. Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.

§2. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

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 mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer 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) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;

b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.

ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

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 :

Loyer nouveau = loyer de base x nouvel indice/indice de départ

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat. Dans les cas où 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 le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.*

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire 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 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :

- a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire ;
- b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur ;
- c) obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.

Le mandant quant à lui 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.

§2. Le mandataire s'engage, en outre à :

- a) délivrer au propriétaire une copie du bail ;
- b) inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;
- c) dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;
- d) à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.

§3. Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :

- a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état à la suite de dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire 5 le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.
- b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

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, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, 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 mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. 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 mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire 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 de l'immeuble. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail 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 du mandant, du mandataire et du locataire. 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. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire ;*
- à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB) ;*
- faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.*

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures ».

Article 2 : d'approuver le mandat de gestion particulier de l'immeuble sis rue Chevesne numéro 45 à 6542 Sars-la-Buissière dressé par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie comme suit :

« Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales énoncées ci-dessus.

Entre les soussignés :

De première part : *Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Société Coopérative à Responsabilité Limitée, rue Saint-Nicolas, 67 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Vincent SCIARRA, Directeur général, Numéro d'entreprise : 0421102536, Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné,*

Dénommé(s) « le mandant »

De seconde part : *La Commune de Lobbes représentée par Monsieur Lucien BAUDUIN, Bourgmestre ainsi que Madame Sandrine DUVIVIER, Directrice générale f.f., agissant et stipulant pour et au nom de la Commune de Lobbes,*

Dénommée « le mandataire ».

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 6540 Lobbes, rue Chevesne 45 comportant un living avec cuisine, WC au rez-de-chaussée, 5 chambres, 2 espaces de

rangement, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un jardin, une terrasse, une cave et muni du chauffage central ainsi que d'une VMC.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2583

Division cadastrale : 56069 Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 01/12/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de B.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/03/2021 et finissant le 29/02/2024, sans tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3. LOYER

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit janvier. L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de janvier 2021 soit 182,81. Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 - BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. 50859 / log. 5225/1 ». Le loyer dû au mandant est fixé à 600,00 euros par mois.

ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004).

Point 9: Présentation du mandat de gestion particulier du logement sis rue Chevesne, 43 à 6542 Sars-la-Buissière - Vote.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs du 29 juillet 1991 ;

Vu l'article 132 du Code wallon du Logement ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (**CDLD**) 1122-30 du 22 avril 2004 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon ;

Considérant les conditions générales du mandat de gestion de l'immeuble sis rue Chevesne à 6542 Sars-la-Buissière et libellé comme suit ;

« **PREAMBULE**

Conformément aux objectifs qui lui sont dévolus par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (articles 179 & suivants), et dans le cadre de ses opérations d'aide locative, le Fonds du Logement a acquis l'immeuble dont objet avec le souci de revitaliser des habitations existantes et d'insérer dans un cadre porteur principalement des familles nombreuses et/ou des résidents permanents d'équipements touristiques.

Le présent mandat est conclu conformément :

- *aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, concernant les prêts hypothécaires et l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- *au règlement des opérations de l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », approuvé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 2005 modifié le 19 mai 2014.*

ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

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 le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

- a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; 2 autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;*
- c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;*
- d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.*

Et le cas échéant :

- e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures ;*
- f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;*
- g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;*
- h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;*
- i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;*
- j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;*

- k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;
- l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;
- m) 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 ;
- n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, 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 ;
- o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;
- p) de procéder à la charge du mandant, 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

§1. Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.

§2. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

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 mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer 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) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.

ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

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 :

Loyer nouveau = loyer de base x nouvel indice/indice de départ

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat. Dans les cas où 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 le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire 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 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. *Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :*

- a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire*
- b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur*
- c) obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.*

Le mandant quant à lui 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.

§2. *Le mandataire s'engage, en outre à :*

- a) délivrer au propriétaire une copie du bail ;*
- b) inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;*
- c) dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;*
- d) à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.*

§3. *Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :*

- a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état à la suite de dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire 5 le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.*
- b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.*

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, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, 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 mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. 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 mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire 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 de l'immeuble. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail 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 du mandant, du mandataire et du locataire. 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. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire*
- à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB)*
- faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.*

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures ».

Considérant le mandat de gestion particulier de l'immeuble sis rue Chevesne numéro 43 à 6542 Sars-La-Buissière dressé par Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie et mentionné comme suit :

« Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales énoncées ci-dessus.

Entre les soussignés :

De première part : Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Société Coopérative à Responsabilité Limitée, rue Saint-Nicolas, 67 à 5000 Namur, représentée par

Monsieur Vincent SCIARRA, Directeur général, Numéro d'entreprise : 0421102536, Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné,

Dénommé(s) « le mandant »

***De seconde part** : La Commune de Lobbes représentée par Monsieur Lucien BAUDUIN, Bourgmestre ainsi que Madame Sandrine DUVIVIER, Directrice générale f.f., agissant et stipulant pour et au nom de la Commune de Lobbes,*

Dénommée « le mandataire ».

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 6540 Lobbes, rue Chevesne 43 comportant un living avec cuisine, WC au rez-de-chaussée, 5 chambres dont une avec espace de rangement, une buanderie, une chaufferie une salle de bains, un jardin, une terrasse, une cave et muni du chauffage central ainsi que d'une VMC.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2583

Division cadastrale : 56069 Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 01/12/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de B.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/03/2021 et finissant le 29/02/2024, sans tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3. LOYER

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit janvier. L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de janvier 2021, soit 182,81. Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 - BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. 50860 / log. 5225/2 ». Le loyer dû au mandant est fixé à 600,00 euros par mois.

ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004).

Ainsi fait et délibéré en séance, date que dessus.

DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents :

Article 1^{er} : d'approuver les conditions générales du mandat de gestion de l'immeuble sis rue Chevesne à 6542 Sars-la-Buissière et libellé comme suit ;

« PREAMBULE

Conformément aux objectifs qui lui sont dévolus par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (articles 179 & suivants), et dans le cadre de ses opérations d'aide locative, le Fonds du Logement a acquis l'immeuble dont objet avec le souci de revitaliser des habitations existantes et d'insérer dans un cadre porteur principalement des familles nombreuses et/ou des résidents permanents d'équipements touristiques.

Le présent mandat est conclu conformément :

- *aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, concernant les prêts hypothécaires et l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- *au règlement des opérations de l'Aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », approuvé par l'Arrêté ministériel du 30 juin 2005 modifié le 19 mai 2014.*

ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

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 le mandant au mandataire.

ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

- a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;*
- b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; 2 autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;*
- c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;*
- d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.*

Et le cas échéant :

- e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures ;*
- f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;*
- g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;*
- h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;*
- i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ; renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;*

- j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;
- k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;
- l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;
- m) 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 ;
- n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaire, 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 ;
- o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire ;
- p) de procéder à la charge du mandant, 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

§1. Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.

§2. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

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 mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci.

Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer 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) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.

ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

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 :

Loyer nouveau = loyer de base x nouvel indice/indice de départ

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat. Dans les cas où 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 le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.

ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire 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 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :

- a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire ;
- b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur ;
- c) obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.

Le mandant quant à lui 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.

§2. Le mandataire s'engage, en outre à :

- a) délivrer au propriétaire une copie du bail ;
- b) inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;
- c) dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;
- d) à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.

§3. Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :

- a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état à la suite de dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire 5 le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.
- b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

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, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement

wallon 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, 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 mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire. Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. 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 mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire 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 de l'immeuble. Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail 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 du mandant, du mandataire et du locataire. 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. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire ;
- à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB) ;
- faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures ».

Article 2 : d'approuver le mandat de gestion particulier de l'immeuble sis rue Chevesne numéro 43 à 6542 Sars-la-Buissière dressé par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie comme suit :

« Le présent mandat est régi par les clauses particulières ci-dessous ainsi que par les conditions générales énoncées ci-dessus.

Entre les soussignés :

De première part : *Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, Société Coopérative à Responsabilité Limitée, rue Saint-Nicolas, 67 à 5000 Namur, représentée par Monsieur Vincent SCIARRA, Directeur général, Numéro d'entreprise : 0421102536, Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné,*

Dénommé(s) « le mandant »

De seconde part : *La Commune de Lobbes représentée par Monsieur Lucien BAUDUIN, Bourgmestre ainsi que Madame Sandrine DUVIVIER, Directrice générale f.f., agissant et stipulant pour et au nom de la Commune de Lobbes,*

Dénommée « le mandataire ».

ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble ou partie d'immeuble sis à 6540 Lobbes, rue Chevesne 43 comportant un living avec cuisine, WC au rez-de-chaussée, 5 chambres dont une avec espace de rangement, une buanderie, une chaufferie une salle de bains, un jardin, une terrasse, une cave et muni du chauffage central ainsi que d'une VMC.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 2583

Division cadastrale : 56069 Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 01/12/2020 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de B.

ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/03/2021 et finissant le 29/02/2024, sans tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3. LOYER

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit janvier. L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de janvier 2021, soit 182,81. Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 - BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. 50860 / log. 5225/2 ». Le loyer dû au mandant est fixé à 600,00 euros par mois.

ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004).

Point 11: Régie d'Habitat Rural en Val de Sambre – Désignation des délégués à l'Assemblée générale et proposition de candidatures à la désignation des représentants de la Commune au sein du Conseil d'administration – Décision – Votes.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu la loi du 27 juin 1921 sur les ASBL remplacée par le Code des sociétés et des associations (C.S.A.) ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment ses articles L1122-30 et L1122-34 § 2 ;

Vu le Décret du 1er octobre 2020 organisant jusqu'au 31 mars 2021 la tenue des réunions des organes communaux et provinciaux et plus particulièrement son article 1er, § 3, spécifiant que « Les votes au scrutin secret visés aux articles L1123-22 et L1122-27, alinéa 4, du même Code sont adressés au directeur général, par voie électronique, par le biais de l'adresse électronique personnelle visée à l'article L1122-13 du même Code. Il se charge d'anonymiser les votes dont il assure le caractère secret dans le respect du secret professionnel visé à l'article 458 du Code pénal. Le règlement d'ordre intérieur peut prévoir d'autres modalités de vote au scrutin secret. » ;

Vu la délibération du Conseil communal du 7 décembre 2009 décidant de créer une ASBL dénommée « Régie d'Habitat Rural en Val de Sambre » avec d'autres partenaires privés ;

Vu la délibération prise par le Conseil communal en date du 28 mars 2019 décidant de désigner Madame Agnès Moreau et Monsieur Steven Royez comme délégués pour représenter la Commune à l'Assemblée générale de l'ASBL « Régie d'Habitat Rural en Val de Sambre » ;

Vu l'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie sollicité le 22 février 2021, reçu par un mail daté du 4 mars 2021 et joint à la présente pour y rester annexé stipulant notamment que : « Dans le CDLD, la notion de « renouvellement » vise la nouvelle composition des conseils communaux suite aux élections. Généralement, l'ensemble des mandats dérivés sont donc redistribués suite aux élections. Ceci n'empêche naturellement pas le conseil communal de changer de représentants au sein des personnes morales dont il est membre en cours de mandature. C'est d'ailleurs très fréquent, notamment suite à des exclusions/démissions de groupes politiques, suite à des démissions de mandat de conseillers communaux ou encore suite à des changements de majorité. Le principe est le suivant : « Art. L1122-34 § 2. Le conseil communal nomme les membres de toutes les commissions qui concernent l'administration de la commune ainsi que les représentants du conseil communal dans les intercommunales et dans les autres personnes morales dont la commune est membre. Il peut retirer ces mandats. » ;

Considérant qu'une nouvelle majorité politique a été installée le 13 novembre 2020 suite au dépôt d'une motion de méfiance à l'égard de la majorité alors en place ;

Considérant que le Conseil communal est invité à désigner au scrutin secret, deux nouveaux délégués pour représenter la Commune à l'Assemblée générale de ladite association ;

Considérant que l'Administration communale de Lobbes est membre fondateur de l'ASBL dont question depuis sa création en date du 26 juillet 2010 (M.B. - 0111428) ;

Considérant que l'Administration communale de Lobbes subventionne en numéraire, la Régie d'Habitat en Val de Sambre ;

Considérant qu'un crédit au montant de 30.000€ a été inscrit au budget 2021 ;

Après avoir dépouillé les votes conformément aux prescrits du Décret du 1er octobre 2020 susmentionné ;

DECIDE :

Article 1^{er} : D'abroger la délibération prise le Conseil en séance du 28 mars 2019 et décidant de désigner Mme Agnès MOREAU et M. Steven ROYEZ comme délégués pour représenter la Commune à l'Assemblée générale de l'ASBL

« Régie d'Habitat Rural en Val de Sambre » ;

Art. 2 : De désigner par 9 voix pour sur 14 votants et 5 abstentions, Monsieur Lucien Bauduin en qualité de délégué pour représenter la Commune à l'Assemblée générale de l'ASBL « Régie d'Habitat Rural en Val de Sambre » ;

Art. 3 : De désigner par 9 voix pour sur 14 votants et 5 abstentions, Monsieur Francis Damanet en qualité de délégué pour représenter la Commune à l'Assemblée générale de l'ASBL « Régie d'Habitat Rural en Val de Sambre » ;

Art. 4 : De transmettre la présente délibération à la REGIE D'HABITAT RURAL EN VAL DE SAMBRE sise rue de Forestaille 12 à 6542 Sars-la-Buissière (0827.809.282) pour suite utile ;

Art. 5 : De proposer par 9 voix pour sur 14 votants et 5 abstentions, les candidatures suivantes pour la désignation des représentants de la Commune au sein du Conseil d'administration :

- Monsieur Lucien Bauduin ;
- Monsieur Francis Damanet.

Art. 6 : Que cette désignation est valable pour la durée de la législature sans préjudice cependant du droit du Conseil communal, fondé sur l'article L1122-34, §2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de la retirer à tout moment.

*Madame l'Echevine, Marie-Paule **Labrique**, ainsi que Monsieur Ulrich **Lefèvre**, Conseiller communal, sont déconnectés de la séance à l'évocation de ce point.*

Le présent point est renuméroté : « point 12 ». Les questions orales qui sont abordées après l'évocation de ce point portent le numéro 13.

Point 12 : Motion communale service bancaire universel.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Considérant que les banques en Belgique ont l'intention de supprimer 2000 terminaux bancaires et de fermer de nombreuses agences ;

Considérant que les agences bancaires sont déjà peu nombreuses en zone rurales;

Considérant que plusieurs grandes banques ont annoncés la fermeture d'agences en 2021 dans les communes environnantes à celles de Lobbes : Thuin, Anderlues, Fontaine-l'Evêque ;

Considérant que ces fermetures vont engendrer des déplacements supplémentaires pour réaliser des services en agence bancaire ;

Considérant que de nombreuses personnes n'utilisent pas les services bancaires en ligne ;

Considérant que selon une étude de la Fondation Roi Baudouin parue en août 2020, 40 % de la population belge a de faibles connaissances numériques, un chiffre qui monte à 75 % chez les personnes à faible revenu, avec un niveau de diplôme peu élevé, et chez les personnes plus âgées ;

Considérant que certaines opérations nécessitent toujours, malgré les services bancaires en ligne, une présence physique de distributeurs ;

Considérant que le projet « BATOPIN » développé par 4 grandes banques belges ne permettra plus d'effectuer certaines opérations tels les virements, la consultation des soldes, l'impression d'extraits, etc. ;

Considérant que les banques devraient remplir une mission d'intérêt général, être au service de la population, et ceci est particulièrement vrai pour Bpost ;

DECIDE, par 8 voix pour sur 12 votants et 4 abstentions (Philippe **Geuze**, Steven **Royez**, François **Denève**, Véronique **Vanhoutte**), de reporter le point aux fins de pouvoir constituer un groupe de réflexion en la matière.

*Madame l'Echevine, Marie-Paule **Labrique** et Monsieur Ulrich **Lefèvre**, Conseiller communal reviennent en séance.*

Point 13 : Questions orales.

Questions orales de Mme Véronique **Vanhoutte**

Concernant le projet Wallonie cyclable, Monsieur le Bourgmestre donne la parole à Madame la Conseillère, Véronique Vanhoutte afin d'adresser sa question comme suit :

La Wallonie a arrêté les communes retenues dans le cadre du projet « Wallonie cyclable ». Lobbes en fait partie et va recevoir un subside de 150.000 euros.

Le groupe CDH a soutenu cet appel à projet et se réjouit que la Wallonie ait retenu notre Commune.

Lors du vote au Conseil communal, notre groupe attirait votre attention sur le calendrier particulièrement ambitieux pour les premiers projets (2021) et sur l'absence de budgétisation pour les principaux projets.

Il nous a été répondu qu'il ne s'agissait que d'un appel et qu'il serait encore temps d'y réfléchir si cet appel venait à être retenu.

Sur base de cette subvention :

- Quels projets allez-vous sélectionner ?*
- Quel est le calendrier établi afin de tenir les délais courts présentés dans les premières réalisations de l'appel à projet ?*
- Quelles sommes vont-elles être budgétisées ?*

Réponse de M. le Bourgmestre :

Monsieur le Bourgmestre adresse une réponse circonstanciée à la Conseillère communale comme suit :

Le 30 décembre 2020, la Commune a déposé son dossier de candidature pour l'appel à projet Wallonie Cyclable.

Le 9 février 2021 nous avons transmis la délibération du Conseil Communal approuvant ce dossier de candidature.

En date du 18 mars 2021, nous avons reçu le courrier officiel du SPW Mobilité Infrastructures nous informant de notre sélection.

Une réunion est prévue fin de semaine avec les échevins et services concernés. Une communication pourra être établie à l'attention du prochain Conseil communal. Toutefois, l'arrêté de subvention fixant les contours de la réalisation du plan cyclable n'a pas encore été transmis aux communes.

Concernant le passage piéton – rue du Pont, Monsieur le Bourgmestre donne la parole à Madame la Conseillère, Véronique Vanhoutte afin d'adresser sa question comme suit :

Depuis plus d'un an, les travaux du pont de chemin de fer surplombant la N559 sont terminés et ce tronçon de route a été bien élargi.

Mais les piétons ne sont plus sécurisés pour traverser : les voitures descendant de l'Entreville ou venant de la rue de l'Abbaye roulent un peu n'importe où sous le pont vu l'absence d'indication de voies de circulation au sol.

Notre ancien Bourgmestre, Steven Royez et l'Echevin des travaux, Marcel Basile ont interpellé à plusieurs reprises les services du SPW afin que cette zone soit sécurisée. Le SPW privilégie la mise en place d'une bande sécurisée permettant aux véhicules descendant le Tienne du Notaire de pouvoir tourner directement dans la rue de la Station. Ce marquage devait être accompagné d'un passage pour piétons.

Fort est de constater que les mois passent et que le tracé ne se réalise pas (ni celui de la bande sécurisée, ni celui du passage pour piétons).

Avez-vous eu des contacts avec le service du SPW-DG01 en charge de la gestion de cette route ?

Si ce n'est pas encore le cas, pouvez-vous à nouveau les interpellier ?

Un dispositif de sécurité est nécessaire afin que ce tronçon soit enfin clair et cohérent, donc sécurisé pour les piétons et pour les voitures.

Réponse de M. le Bourgmestre :

Monsieur le Bourgmestre adresse une réponse circonstanciée à la Conseillère communale comme suit :

Nos services n'ont pas trouvé trace des interventions des anciens Bourgmestre et échevins.

Le SPW Mobilité Infrastructures a effectivement été interpellé à ce propos le 27 novembre 2020, mais également, en date du 13 janvier 2021. Ces interpellations ont eu lieu en période hivernale, en conséquence de quoi les marquages n'ont pas pu être réalisés.

De nombreux échanges et notamment téléphoniques ont été pris avec le SPW.

Un courrier a été envoyé en rappel en date du 3 février 2021, en suite de quoi, les élus et services concernés, rencontreront le SPW ce 31 mars. Les marquages de la rue du Pont, sont notamment à l'ordre du jour.

Concernant l'engagement d'un agent au service informatique, Monsieur le Bourgmestre donne la parole à Madame la Conseillère, Véronique Vanhoutte afin d'adresser sa question comme suit :

Lors du Conseil communal, notre groupe vous interpellait sur l'absence d'un informaticien. En effet, ce poste est toujours vacant depuis décembre de l'année dernière. Cette absence entraîne des retards sur les projets de développement numérique de notre Commune et cause de gros problèmes dans le bon fonctionnement des différents services de l'Administration communale.

Après plusieurs mois d'attente, un examen a eu lieu le 15 mars dernier. J'ai assisté à l'épreuve écrite et à l'épreuve orale comme observatrice. Seuls 3 candidats se sont présentés. Parmi ceux-ci, un candidat semble avoir obtenu un meilleur score.

Parmi ces candidats, combien ont réussi l'examen ?

Y a-t-il eu enfin un engagement ?

Si oui, à quelle date le nouvel agent va-t-il prendre ses fonctions ?

Si non, qu'est-ce qui motive ce non-engagement ? Quelles mesures rapides comptez-vous mettre en œuvre, afin de ne pas encore ralentir le travail de l'Administration communale ?

Réponse de M. le Bourgmestre :

Monsieur le Bourgmestre adresse une réponse circonstanciée à la Conseillère communale comme suit :

A l'issue des épreuves éliminatoires (QCM-ORAL), un seul candidat a été admis à l'épreuve pratique, épreuve à laquelle il a échoué.

Au vu des résultats, le Collège n'a pas pu désigner d'employé informaticien.

En séance de Collège du 26 mars, il a été décidé :

- *de lancer un appel d'offre visant le recrutement d'un technicien en informatique de niveau D4 ou D6, pour une durée déterminée de 6 mois, sous statut APE, à raison d'un temps plein ;*
- *d'arrêter l'offre d'emploi et le profil de fonction ;*
- *de publier ladite offre sur le site de l'UVCW, sur le site du Forem, sur le site communal et sur Facebook ;*
- *de clôturer la transmission des candidatures au 11 avril 2021 à minuit au plus tard.*

L'Administration n'a donc pas perdu de temps dans le cadre de ce recrutement, et met tout en œuvre, pour y satisfaire. Elle doit néanmoins veiller à accueillir au sein de ses services, du personnel qualifié qui pourra venir en appui de l'Administration, mais également, aux écoles qui semblent avoir des besoins prioritaires auxquels son PO doit pouvoir enfin satisfaire.

Questions orales de M. François Denève

Concernant l'église de Mont-Sainte-Genève, Monsieur le Bourgmestre donne la parole à Monsieur le Conseiller, François Denève afin d'adresser sa question comme suit :

Monsieur le Bourgmestre,

Comme vous le savez, le 24 mai prochain, cela fera 5 ans que l'église de Mont-Sainte-Genève a été détruite par un incendie.

Suite à la météo hivernale de ces derniers mois, pourriez-vous me tenir informé de l'état général du bâtiment (bâches de toit, carrelage, pilastres, ...) ainsi que des lambris de chœur conservés dans la sacristie ?

Sachant que le dossier de la reconstruction de l'église a été finalisé lors de la mandature précédente ce qui veut dire, comme vous le savez, qu'un accord a été trouvé avec l'assurance, qu'un auteur de projet a été désigné, que le permis de reconstruction a été obtenu et que le cahier des charges a été entièrement réalisé et finalisé ; pourriez-vous me tenir informé sur la future désignation de la/des entreprise(s) pour la reconstruction ?

Je vous en remercie.

Réponse de M. le Bourgmestre :

Monsieur le Bourgmestre adresse une réponse circonstanciée au Conseiller communal comme suit :

Je tiens à votre disposition un bref historique relatif à cet édifice et je vais donc de tenter de vous répondre avec un maximum de précisions :

24/05/2016 : Eglise incendiée

30/10/2017 : le Conseil communal fixe les conditions du marché d'auteur de projet pour les études relatives aux travaux de reconstruction de l'église de Mont-Sainte-Genève.

16/11/2017 : le Collège communal désigne les prestataires de services à consulter.

21/12/2017 : le Collège communal attribue le marché de services.

24/01/2018 : notification de l'attribution à l'auteur de projet.

10/10/2019 : le Collège communal approuve l'avant-projet.

18/10/2019 : commande du projet.

06/11/2019 : introduction de la demande de permis

03/05/2020 : réception par mail du projet (lots chauffage et des menuiseries intérieures et clauses administratives manquants)

12/05/2020 : octroi du permis par le Fonctionnaire délégué

24/09/2020 : réception par mail du projet (clauses administratives manquantes)

28/01/2021 : réception par mail des clauses administratives

11/02/2021 : liste de remarques transmise par nos services à l'auteur de projet portant notamment sur les clauses administratives

26/02/2021 : passation d'un marché pour la réalisation, par un organisme agréé, d'une analyse de risque incendie permettant d'obtenir les recommandations en matière de détection incendie (ex : nombres et positions des détecteurs incendie/gaz, sirènes, boutons poussoirs, ...) – recommandation de l'auteur de projet.

12/03/2021 : désignation d'un expert habilité à finaliser l'état de pertes du mobilier

24/03/2021 : réception et transmission de l'analyse de risque à l'auteur de projet

30/03/2021 : nous restons donc en attente du cahier des charges modifié de la part de l'auteur de projet, afin de pouvoir soumettre, le plus rapidement possible, le marché de travaux au conseil communal.

Suite question orale de M. Denève

Suite à la météo hivernale de ces derniers mois, pourriez-vous me tenir informé de l'état général du bâtiment (bâches de toit, carrelage, pilastres, ...) ainsi que des lambris de chœur conservés dans la sacristie ?

Réponse de M. le Bourgmestre :

Pour ce qui est relatif à l'état général du bâtiment, nous mettons tout en œuvre pour le conserver adéquatement.

Ce vendredi 26 mars 2021, le service des travaux accompagné de l'Echevin, se sont rendus sur les lieux avec un couvreur pour vérifier l'état des bâches.

Pour ce qui concerne les lambris, l'Administration a pu constater qu'ils sont bien à l'abri dans la sacristie. Un traitement ultérieur est également prévu au Csc visant la réfection du bâtiment.

Pour votre parfaite information, et pour ce qui concerne le revêtement du sol existant, le CSC prévoit le nettoyage et le remplacement des pierres dégradées.

Sachez enfin Monsieur le Conseiller, et comme déjà précisé, que nous mettons tout en œuvre, pour maintenir le bâtiment dans un état permettant un début des travaux que nous espérons enfin proche.

Suite question orale de M. Denève

Sachant que le dossier de la reconstruction de l'église a été finalisé lors de la mandature précédente ce qui veut dire, comme vous le savez, qu'un accord a été trouvé avec l'assurance, qu'un auteur de projet a été désigné, que le permis de reconstruction a été obtenu et que le cahier des charges a été entièrement réalisé et finalisé ; pourriez-vous me tenir informé sur la future désignation de la/des entreprise(s) pour la reconstruction ?

Réponse de M. le Bourgmestre :

Le dossier relatif à l'assurance n'était pas d'avantage finalisé, notamment au niveau du mobilier. Un nouvel expert a été désigné pour finaliser l'état de pertes en mars 2021. En effet, l'expert précédemment désigné ne possédait l'ensemble des compétences particulières à l'évaluation de celui-ci.

Pour ce qui concerne le cahier des charges, notre Administration le gère encore au moment où je vous parle. En effet, les clauses administratives ne nous sont parvenues que le 28 janvier 2021. Suite à cet envoi, et après analyse de nos services, une liste de remarques a été transmise à l'auteur de projet portant notamment sur ces clauses administratives. Entre-temps, et suivant les conseils de l'auteur de projet, une analyse de risque incendie a été réalisée par un organisme agréé, de manière à avoir les recommandations en matière de détection incendie (ex : nombres et positions des détecteurs incendie/gaz, sirènes, boutons poussoirs, ...) lesquelles seront à intégrer dans le cahier des charges. Ce rapport de l'organisme agréé nous a été fourni en date du 24 mars 2021, et transmis le même jour à l'auteur de projet.

Nous sommes donc actuellement en attente du cahier des charges modifié de la part de l'auteur de projet afin de pouvoir soumettre, nous espérons, le plus rapidement possible, les conditions du marché de travaux au Conseil communal.

Questions orales de M. Steven Royez

Concernant le déplacement pour la vaccination, Monsieur le Bourgmestre donne la parole à Monsieur le Conseiller, Steven Royez afin d'adresser sa question comme suit :

Après plusieurs mois d'attente, la campagne de vaccination du Covid-19 est désormais en route. Plusieurs centres de vaccination ont vu le jour dans la région. Nous avons appris que les habitants de notre Commune seraient invités à se faire vacciner dans les centres suivants : Binche, Charleroi, La Louvière et Fleurus.

Si la gratuité des transports en commun a été créée pour permettre aux personnes de se déplacer sans coût financier dans les centres de vaccination, nos villages en zone rurale ne sont pas forcément bien desservis en transport en commun. De plus, toute personne ne

dispose pas d'une voiture et certaines personnes éprouvent des difficultés à se déplacer. La vaccination à domicile n'en est qu'à ses balbutiements. Le déplacement des personnes voulant se faire vacciner est donc bien nécessaire.

Nombre de communes ont mis en place par l'intermédiaire de leur CPAS ou de leur PCS un service de transport pour permettre à leurs habitants en difficulté de transport de pouvoir se rendre dans un centre de vaccination.

Actuellement au niveau de la commune de Lobbes rien n'a été communiqué.

Sachant que le CPAS dispose d'un service de taxi-social et que le PCS dispose également d'un véhicule susceptible de transporter plusieurs personnes, un service de déplacement est-il prévu pour les personnes devant se faire vacciner et n'ayant pas de solution de déplacement ?

Si oui, par quel service/entité et dans quel délai sont prévus la mise en place de ce transport ?

Réponse de M. le Bourgmestre :

Monsieur le Bourgmestre adresse une réponse circonstanciée au Conseiller communal comme suit :

Le CPAS est opérationnel dans le cadre de la vaccination. En effet notre transport social a déjà effectué des déplacements à titre gratuit vers le centre de vaccination de Binche et ce depuis le 22/3/2021.

Un article va paraître dans le prochain bulletin communal, il sera également publié sur le site internet de la Commune ainsi que sur la page Facebook.

Concernant le télétravail – Covid 19, Monsieur le Bourgmestre donne la parole à Monsieur le Conseiller, Steven Royce afin d'adresser sa question comme suit :

Depuis de nombreux mois, sous la précédente majorité, le télétravail a été mis en place pour les employés afin de respecter les règles sanitaires en vigueur. Partant d'une alternance (une semaine sur deux) entre le travail sur site et le travail à domicile. Ces mesures permettant de limiter le nombre de personnes au sein des bâtiments et le nombre de contacts physiques. Cette mise en télétravail a été améliorée avec la mise en place de PC portables plus pratique pour le travail à cheval entre le lieu habituel de travail et le domicile.

Sur base de différents éléments (lieux de travail sources de clusters, augmentation générale du nombre de cas positifs au Covid-19, augmentation du nombre d'hospitalisations liée au Covid-19, etc.), le Comité de concertation a rappelé, par l'intermédiaire du Premier Ministre Alexander De Croo notamment, l'importance du télétravail. Le travail sur site devant être l'exception et démontrer un caractère essentiel. Le Comité de concertation a également annoncé un renforcement des contrôles dans le but de faire respecter cette norme.

Fort est de constater qu'au sein de l'Administration communale, il arrive que presque la totalité du personnel soit présente sur site. Cela a notamment été le cas, il y a 2 semaines de cela. Seule 1 employée (sous certificat médical) n'était pas présente. S'il est évident que l'ensemble des tâches et des fonctions ne peuvent se dérouler à 100% en télétravail, ces

derniers mois ont démontré qu'il était possible pour une large partie des employés d'effectuer une partie conséquente des tâches à distance.

Quelles sont actuellement les mesures prévues en terme de télétravail pour les employés de l'Administration communale ?

Sur base des nouvelles recommandations du Comité de concertation, comptez-vous mettre en place des mesures supplémentaires ?

Réponse de M. le Bourgmestre :

Monsieur le Bourgmestre adresse une réponse circonstanciée au Conseiller communal comme suit :

En date du 3 novembre 2020, le Collège a marqué son accord sur l'organisation du télétravail, et ce, à partir de ce lundi 9 novembre.

Les modalités qui ont été communiquées aux membres du personnel, sont toujours d'application :

- *Les membres du personnel dont les tâches sont susceptibles d'être accomplies par télétravail peuvent effectuer celles-ci de leur domicile à concurrence de 2 ou 3 jours par semaines, en alternance. Ils disposent pour ce faire d'un PC portable communal ;*
- *En vue d'assurer la continuité du service public communal, une présence physique essentielle est requise dans chaque service, tout en respectant le télétravail ;*
- *Le travail présentiel reste d'application pour les services qui suivent :*
- *Pour le personnel ouvriers, le travail en présentiel reste d'application avec respect des mesures d'hygiène édictées dans les notes de services.*

Travail par équipe de 2.

- *Les techniciennes de surface sont invitées à continuer leurs tâches en présentiel avec respect des mesures de désinfection et d'hygiène édictées dans les notes de services.*
- *Le travail en présentiel reste également d'application pour les services de l'ATL, PCS, Syndicat d'Initiative, état civil et population.*

Les mesures sont bien entendu appliquées en fonction des circulaires et des recommandations édictées par le Comité de concertation.

Depuis ce lundi 29 mars, un listing de présences journalier doit être signé par le personnel sur chaque lieu de travail.

A partir du mois d'avril, un nombre limité de données sera communiqué à l'ONSS :

- *le nombre de travailleurs en service la 1^{re} journée de travail du mois ;*
- *le nombre de travailleurs en service la 1^{re} journée de travail du mois, qui n'exercent pas de fonction exécutable en télétravail.*

L'Administration met tout en œuvre pour préserver la santé de ses agents communaux et pour répondre aux nombreuses doléances et demandes émanant de l'ensemble de la population.

Concernant le carnaval autrement, Monsieur le Bourgmestre donne la parole à Monsieur le Conseiller, Steven Royez afin d'adresser sa question comme suit :

Pour la seconde année consécutive, la crise sanitaire empêche les carnivals de se dérouler dans nos villages. Si cette interdiction est bien logique, le Carnaval refait partie intégrante de notre patrimoine culturel.

Grâce à la proactivité et la créativité de plusieurs habitants, un carnaval « autrement » a pu se réaliser respectivement à Lobbes Bonniers et à Lobbes centre au travers d'airs de tambours ou de musique réalisés par les sociétés concernées. Depuis, les normes sociales sont devenues plus strictes, compte tenu de l'évolution de la pandémie. Les rassemblements à l'extérieur autorisés jusque 10 personnes auparavant, ont été ramenés au chiffre de 4.

Dans les prochaines semaines devaient se dérouler les carnivals de Mont-Sainte-Genève, Sars-la-Buissière et Bienne-lez-Happart. Nous sommes d'ores et déjà pratiquement sûrs que les normes sanitaires seront, a minima les mêmes pour les carnivals de Mont-Sainte-Genève et Sars-la-Buissière compte tenu du calendrier.

Comme pour les Carnivals de Lobbes, les habitants et comités de nos villages sont demandeurs de pouvoir (faire) vivre une partie de notre folklore et de réaliser un carnaval « autrement ».

Que pouvez-vous proposer afin de permettre l'organisation d'activités, dans le respect des normes sanitaires en vigueur ?

Réponse de M. le Bourgmestre :

Monsieur le Bourgmestre adresse une réponse circonstanciée au Conseiller communal comme suit :

Dès notre prise de fonction, des contacts et visioconférences ont été organisés avec l'ensemble des responsables des sociétés folkloriques et comités de carnaval. Tous ont convenu que les conditions sanitaires, liées à la pandémie du Covid-19, devaient être respectées et décidé que l'ensemble des festivités carnavalesques devaient être annulées.

Il a ainsi été convenu, de manière très responsable d'envisager, nos festivités « autrement ». Plusieurs demandes ont été adressées à l'Administration communale concernant des rassemblements de batterie sur la voie publique.

En séance du 12 mars 2021, le Collège Communal a décidé de rappeler qu'il n'est pas favorable d'organiser des rassemblements de batterie sur la voie publique, y compris les rassemblements de moins de 10 musiciens. Ces événements sont effectivement propices au rassemblement des citoyens.

Une lettre a été envoyée à tous les présidents de Comité de Carnaval afin de les informer de cette décision du Collège Communal.

Considérant la situation sanitaire actuelle et l'augmentation du nombre de cas sur l'ensemble du pays, il est essentiel de respecter rigoureusement les règles en vigueur et de limiter au maximum les contacts physiques.

Le Collège communal serait bien en peine de déroger aux mesures sanitaires nationales et mettant ainsi en péril la sécurité de tous ses citoyens.

Le Bourgmestre clôture la séance publique et il prononce le huis clos à 21h20.

Ainsi fait et délibéré en séance, date que dessus.

La séance est levée à 21h53.

La Directrice générale f.f.,

Le Bourgmestre,