

CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE

ENTRE LES SOUSSIGNES

L'association des copropriétaires de l'immeuble situé à

et représentée par le Conseil de Gérance ou à défaut, par dûment mandatée à cette fin en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires du ... / ... /...

Ci-après dénommée l'"Association des Copropriétaires";

ET

La société Asvedec Administration de Biens S.A. représentée par Madame Chantal Van Ermen, administrateur délégué ; Agents agréés de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers, sous le numéro 104.591

Ci-après dénommée le "Syndic";

* * *

Vu l'acte de base et le règlement de copropriété passés devant le notaire à..... le .../.../....., ci-après dénommés les "Statuts", relatifs à l'immeuble sis, ci-après dénommé "l'Immeuble";

Vu le règlement d'ordre intérieur de l'Immeuble;

Vu l'Arrêté Royal du 6 septembre 1993 organisant la profession et protégeant le titre d'agent immobilier ;

Vu la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, notamment l'article 577-8 du Code Civil ;

Vu l'Arrêté Royal du 28 septembre 2000 portant application du Code de Déontologie de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers ;

Vu les règles et usages relatifs à la profession d'agent immobilier ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :



I. CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 : Objet

L'Association des Copropriétaires confie au Syndic, qui accepte, sous les conditions particulières et générales définies ci-après, la gestion administrative, technique et financière de l'Association des Copropriétaire et de l'Immeuble, conformément à la loi et aux Statuts.

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une période de un an prenant cours suite à l'Assemblée Générale statutaire du, à effet du pour se terminer le

A défaut de préavis, la convention sera reconduite pour une même durée.

L'Association des Copropriétaires pourra mettre fin à tout moment à la présente convention moyennant le respect d'un préavis de trois mois, lequel sera presté ou non.

En outre, le Syndic pourra postuler le règlement d'une indemnité compensatoire égale au tiers des honoraires de la période contractuelle restant à courir, avec un minimum de trois mois – voir en outre article 8 des conditions générales.

Dans l'hypothèse où le préavis serait signifié par le Syndic, 6 mois avant l'échéance du contrat, celui-ci s'engage à clôturer les comptes de la période en cours, en ce compris l'établissement et l'envoi des factures individuelles à chaque copropriétaire.

Article 3 : Description de l'Immeuble

L'Immeuble est composé de :

- ... appartements-studios;
- ... garages (emplacements ou boxes);
- ... locaux commerciaux (magasins, rez-de-chaussée);
- ... divers (flat r.d.ch.)

Article 4 : Rémunération

- 4.1. La rémunération du Syndic est fixée à un total mensuel (exempt de T.V.A. – cfr. note ministérielle n° 13/1995 du 20 septembre 1995).

Ce tarif est établi conformément aux usages dans la profession.
Cette rémunération ne couvre pas les prestations supplémentaires et/ou complémentaires définies à l'article 3 des conditions générales ci-après, complétées par l'annexe I des présentes.

Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient.



- 4.2. Sauf si la loi devait en disposer autrement, la rémunération est liée à l'indice des prix des services, l'indice de référence étant celui du mois de décembre précédant la signature des présentes, lequel s'élève à

La révision sera annuelle au 1^{er} janvier. La rémunération indexée ne pourra être inférieure à la dernière rémunération due.

- 4.3. En ce qui concerne les frais administratifs courants, le Syndic en sera couvert indépendamment de la rémunération en fonction des frais réels.
- 4.4. Les honoraires pour les prestations supplémentaires et/ou complémentaires définies à l'article 3 des conditions générales ci-après seront calculés séparément et seront facturés en tenant compte du taux horaire en usage dans la profession, de l'importance des services rendus, du travail qu'ils entraînent et des responsabilités qui en découlent (cfr. annexe I).

Article 5 : Dispositions spécifiques de la mission

Sans préjudice des conditions générales annexées au présent contrat, les parties actent ce qui suit :

5.1. Assemblée Générale Statutaire

Celle-ci se déroule, en principe, une fois l'an le (1) du mois de (2).

Si d'autres Assemblées se doivent d'être tenues, elles seront considérées comme des prestations complémentaires suivant les barèmes en usage dans la profession.

Le lieu retenu pour l'organisation des Assemblées sera celui prévu dans la convocation.

5.2. Conseil de Gérance

Suivant la nécessité, des Conseils de Gérance seront organisés à l'initiative du Président du Conseil ou du Syndic, aux convenances des parties, afin de traiter des problèmes d'actualité ou en vue de préparer l'Assemblée Générale Statutaire.

Le lieu retenu pour tenir les Conseils de Gérance sera fixé dans la convocation.

Le présent contrat prévoit, le cas échéant, au maximum 2 réunions du Conseil de Gérance. Si d'autres réunions se doivent d'être organisées, elles seront considérées comme des prestations complémentaires, facturées sur base des frais réels justifiés.

5.3. Emploi des langues

La langue utilisée entre le Syndic et les Copropriétaires est celle de l'acte de base soit le français.

Tout changement de langue entraîne l'imputation des frais de traduction.



5.4. Permanence en cas d'urgence (en dehors des heures ouvrables, les jours fériés et les week-end)

Le Syndic met à disposition de l'Association des Copropriétaires un service de dispatching dépannage pour répondre aux problèmes urgents.

Le recours à ce service par les membres de l'Association des Copropriétaires, entraîne l'imputation des frais facturés par le dispatching.

5.5. Comptes bancaires

Les parties conviennent que le Syndic ouvrira un ou des compte(s) bancaire(s) au nom de l'Association des Copropriétaires auprès de l'organisme financier (4).

Ce(s) compte(s) sera(ont) crédité(s) de la totalité des avoirs de la copropriété existant sur le(s) compte(s) qui étai(en)t ouvert(s) antérieurement par l'ancien Syndic.

Le Syndic détiendra obligatoirement seul le pouvoir de signature sur le(s) compte(s) ouvert(s).

5.6. Reddition des comptes de copropriétés

La trésorerie est alimentée par des appels de fonds anticipés, provisionnels et trimestriels aux dates du (5), la clôture de l'exercice comptable est fixée au (6).

La trésorerie est alimentée par la reconstitution du fonds de roulement initialement constitué, aux dates d'échéance trimestrielle (5), la clôture de l'exercice comptable est fixée au (6).

5.7. Fournisseurs et conseillers techniques ou juridiques

Outre les fournisseurs tels que cités dans la liste à recevoir de l'ancien Syndic (cfr. article 2 des conditions générales), le Syndic acte et accepte de faire appel, en cas de nécessité, aux conseillers techniques ou juridiques cités par l'Association des Copropriétaires, à savoir :

- Avocat : Me
- Expert technique : * Chauffage :
- * Etanchéité :
- * Autre :

5.8. Responsabilité et garantie du Syndic

En conformité de l'article 6 des conditions générales, le Syndic déclare :

- Etre assuré en responsabilité professionnelle auprès de la compagnie sous le n° de police, conformément aux directives de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.
- Etre cautionné par l'organisme financier ou la compagnie d'assurances sous le n° de contrat, conformément aux directives de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.



5.9. Représentation du Syndic

Pour l'exercice du présent mandat, le Syndic sera valablement représenté par ses préposés.

Fait à, le en 2 exemplaires.

- (1) jours de semaine sauf le vendredi
- (2) le mois en évitant les périodes de vacances scolaires Noël et Pâques de même la période de vacances estivales du 15/06 au 15/09
- (3) NL ou FR
- (4) Indiquer l'organisme bancaire
- (5) Indiquer la date de clôture trimestrielle
- (6) Indiquer la date de clôture comptable annuelle.