



IMMOBILIÈRE LE COL-VERT

ISABELLE DEVREUX • JEAN-FRANÇOIS FURNAL • LAURENT KLEYKENS
RUE GÉRARD, 50 • 1040 BRUXELLES



VENTE • LOCATION
02/644.30.70

FAX : 02/646.62.42

GESTION • SYNDIC
02/644.38.76

CONTRAT ENTRE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES ET LE SYNDIC

Entre :

L'Association des copropriétaires de la résidence.....

Située

Rue.....

Ici représentée par.....

agissant au nom, par délégation et dûment mandaté par l'assemblée générale qui s'est tenue le

Ci-après dénommé « le mandant »,

Et :

L'immobilière Le COL-VERT Sprl dont le siège social est situé rue Gérard, 50 à 1040 Bruxelles, ici représentée par Isabelle DEVREUX ou Jean-François FURNAL, agissant en leur qualité de gérant et tous deux agents immobiliers agréés I.P.I n° 501.033 et 501.035

Ci-après dénommée « le syndic »,

IL A ETE EXPOSE PREALABLEMENT :

- Vu l'acte de base et le règlement de copropriété ;
- Vu la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, notamment l'article 577-8, §1 ;
- Vu les conditions générales pour la mission de syndic et les prix en usage dans la profession ;
- Vu l'offre du qui est annexée au présent contrat et qui détermine les conditions particulières

ET IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1^{er} – Objet

1.1. L'Association des Copropriétaires charge par la présente le syndic, qui accepte, d'assurer la mission de syndic des parties communes générales et/ou spéciales de l'immeuble ci-avant dénommé « Association des Copropriétaires »

1.2. Le syndic devra être mis en possession des principaux éléments indispensables à l'exercice de sa mission de syndic, notamment des statuts, du règlement d'ordre intérieur éventuel, de la comptabilité, de la liste exacte des copropriétaires et de leurs



IMMOBILIÈRE LE COL-VERT

ISABELLE DEVREUX • JEAN-FRANÇOIS FURNAL • LAURENT KLEYKENS
RUE GÉRARD, 50 • 1040 BRUXELLES



VENTE • LOCATION
02/644.30.70

FAX : 02/646.62.42

GESTION • SYNDIC
02/644.38.76

quotes-parts, du livre des procès-verbaux des assemblées, des contrats d'entretien, des contrats d'assurance, ...

1.3. Il s'agit d'une mission de syndic de copropriété :

- Le syndic assure les prestations légales décrites dans le Code Civil art. 577-8 §4 : « convoquer l'assemblée générale, consigner les décisions de l'assemblée dans un registre, exécuter et faire exécuter les décisions, accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, administrer les fonds de l'association des propriétaires, représenter l'association en justice et fournir un relevé des dettes en cas de vente ».
- Ces prestations prévoient notamment la présence à l'assemblée générale annuelle, la gestion des comptes (calcul du fonds de roulement et/ou établissement du budget, des appels de provision, du bilan, la répartition des frais et propositions pour le fonds de réserve).
- La mission de syndic professionnel comprend également la surveillance et le contrôle des parties communes et des contrats y afférents, la commande des fournitures, l'établissement d'un rapport de gérance, la gestion du personnel engagé par la copropriété (concierge), l'application du règlement d'ordre intérieur et la gestion des sinistres dans les parties communes.
- Le détail de la mission est précisé dans l'offre qui fait partie de ce contrat.

1.5. Le syndic a reçu la description succincte de la copropriété qui se compose de :

.....appartements
.....garages ou emplacements


1.6. Les prestations supplémentaires feront l'objet d'une facturation détaillée et justifiée.

Article 2 – Durée

La mission de syndic prendra cours le pour une durée de **deux** année(s).
Tous les deux ans, le syndic mettra à l'ordre du jour de l'Assemblée statutaire le point « Mandat du syndic ». Les copropriétaires réunis en assemblée générale statutaire pourront mettre fin à la présente convention moyennant le respect d'un préavis de trois mois prenant cours le 1^{er} du mois qui suit la tenue de l'assemblée. Ce préavis peut être presté ou non à la demande de l'association.


Article 3 – Rémunérations

3.1. La rémunération mensuelle relative aux prestations syndic reprises à l'article 1 est fixée à € pour les parties communes. (cf notre offre du)



IMMOBILIÈRE LE COL-VERT

ISABELLE DEVREUX • JEAN-FRANÇOIS FURNAL • LAURENT KLEYKENS
RUE GÉRARD, 50 • 1040 BRUXELLES



VENTE • LOCATION
02/644.30.70

FAX : 02/646.62.42

GESTION • SYNDIC
02/644.38.76


- 3.2. Cette rémunération exempte de TVA (cf note ministérielle n° 13/1995 du 20/9/1995) est établie sur base des usages dans la profession.
- 3.3. Le syndic sera couvert des frais administratifs (poste, téléphone, papier, etc ...) indépendamment de ses honoraires :
- A raison d'un forfait de **1,30 €** par lot géré et par mois, couvrant l'expédition des comptes, la convocation à l'assemblée générale ordinaire (excepté les envois recommandés), la diffusion du procès-verbal aux copropriétaires.
 - Les autres frais administratifs seront portés en compte à l'association des copropriétaires sur base de pièces justificatives.
- 3.4. Les honoraires sont adaptés au minimum une fois par an, au 1^{er} janvier, suivant l'index général à la consommation. . L'indice de référence est du mois de.....
De la même manière, les frais administratifs seront indexés sur la même base et à la même date.
- 3.5. La rémunération afférente aux prestations non prévues décrites dans notre offre sera calculée selon le taux horaire en usage dans la profession, de l'importance des services rendus, du travail qu'elles entraînent et des responsabilités qui en découlent.
- 3.6. La langue utilisée pour l'exécution de la présente convention est le français. Tout changement de langue entraîne l'imputation de frais de traduction.

Article 4 – Responsabilité et garantie du syndic

- 4.1 Le syndic déclare être assuré en responsabilité professionnelle auprès de la compagnie FORTIS sous le n° de police 03/99.524.377/04 conformément aux directives de l'institut professionnel des agents immobiliers.
- 4.2 Le syndic déclare être cautionné pour les fonds qu'il détient et qui ne lui appartiennent pas par le même organisme conformément aux directives de l'institut professionnel des agents immobiliers.
- 4.3 Par conséquent, le syndic aura seul signature sur les comptes de l'association des copropriétaires.

Article 5 – Résolution

- 5.1. En cas de manquements graves dans l'exécution de la présente convention par l'une des parties, l'autre pourra, après mise en demeure restée sans effet pendant plus de trente jours, mettre unilatéralement fin au contrat, toujours par lettre recommandée et ce sous réserve d'exiger de la partie défaillante la réparation du préjudice que lui aurait causé le manquement à l'origine de la rupture. Cette résolution doit faire l'objet d'une décision des copropriétaires réunis en assemblée générale ;



IMMOBILIÈRE LE COL-VERT

ISABELLE DEVREUX • JEAN-FRANÇOIS FURNAL • LAURENT KLEYKENS
RUE GÉRARD, 50 • 1040 BRUXELLES

VENTE • LOCATION
02/644.30.70

FAX : 02/646.62.42

GESTION • SYNDIC
02/644.38.76

5.2. En l'absence d'un quelconque manquement, l'Association pourra révoquer le syndic et ce à tout moment, sans motif particulier, conformément à l'article 2004 du Code Civil relatif au mandat.

Cependant, en pareil cas, l'association des copropriétaires devra respecter un préavis de trois mois prenant cours le 1^{er} du mois qui suit la tenue de l'assemblée générale à laquelle la décision de mettre fin au mandat du syndic a été prise.

5.3. De même, le syndic pourra mettre fin anticipativement au contrat et ce sans avoir à justifier d'un motif particulier. Cependant, cette rupture ne prendra effet qu'après que l'assemblée générale des copropriétaires, dûment convoquée par le syndic, ait eu l'occasion de pourvoir à son remplacement.

Article 6 – Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Article 7 – Litiges

Toutes contestations seront réglées en langue française selon la loi belge et soumises aux tribunaux bruxellois, seuls compétents.

Ainsi fait à Bruxelles, en double exemplaire, le

Le Syndic

Le mandant

Pour l'association des copropriétaires – mention manuscrite « Bon pour pouvoir » + signature