

CONTRAT ENTRE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES ET LE SYNDIC

Entre les soussignés :

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 dénommée « L'Association des Copropriétaires ou l'A.C.P. »,

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 les lois des 30 juin 1994 et 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété,
- 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 SUIT :

Article 1 - 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.
- 1.2. Le syndic assure les missions légales telles qu'énumérées ci-dessous et telles que précisées au règlement de copropriété de l'immeuble.

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

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

Article 2 – Durée

La mission de syndic a été confirmée par l'assemblée générale du et ce pour une durée de de ...2.... année(s) et à tout le moins jusqu'à l'assemblée qui suit ce terme et qui confirmera ou résiliera le contrat en cours.

Les parties veilleront à mettre à l'ordre du jour des assemblées le renouvellement du contrat du syndic.

Article 3 : Révocation du syndic

Conformément à l'article 577-8 § 6 du Code civil, l'assemblée générale peut révoquer le syndic à tout moment 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 4 : Résiliation de la mission par le syndic

Le syndic pourra mettre fin anticipativement à la présente convention sans motif. 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. La fin de sa mission et le transfert de celle-ci interviendront dans les plus brefs délais et au plus tard dans un délai de quatre mois après la date de cette assemblée.

Article 5 – Rémunérations

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

5.2. Cette rémunération exempte de TVA (cf note ministérielle n° 13/1995 du 20/9/1995) est établie sur base des usages dans la profession.

5.3. Le syndic sera couvert des frais administratifs pour les envois recommandés (timbres et coût pour envoi de rappels)

5.4. Les honoraires sont adaptés une fois l'an, au 1^{er} janvier, suivant l'index général à la consommation. L'indice de départ est celui du mois de.....

De la même manière, les frais administratifs seront indexés sur la même base et à la même date.

5.5 La langue utilisée pour l'exécution de la présente convention est le français. Tout changement de langue entraîne l'imputation de frais de traduction à charge de l'association des copropriétaires (cf art. 577-11/12 CC).

5.6 Les tâches supplémentaires feront l'objet d'une facturation détaillée et justifiée suivant le tarif des prestations complémentaires annexé à notre offre.

- 5.7 La rémunération afférente aux prestations non reprises dans notre offre ou dans le tarif des prestations complémentaires 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

Article 6 : Autres formes de rémunération

Le syndic s'interdit de percevoir toute commission, rémunération ou avantage en nature de la part d'un fournisseur ou corps de métier avec lequel la copropriété travaille, de manière directe ou indirecte et sous quelque forme que ce soit.

Nous vous informons que nous ne percevons aucune commission des fournisseurs ; c'est interdit par le code de déontologie de l'IPPI (Institut des agents immobiliers). Par volonté de transparence, nous souhaitons informer les copropriétaires que certains courtiers d'assurance avec qui nous collaborons pour le suivi des dossiers de sinistres nous octroient une prime de fidélité. Cette rémunération n'a aucun impact sur les conditions financières des primes qui sont fixées par les compagnies d'assurance.

Article 7 – Responsabilité et garantie du syndic

- 7.1 Le syndic déclare être assuré en responsabilité professionnelle par l'intermédiaire de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers conformément à ses directives.
- 7.2 Le syndic déclare être cautionné pour les fonds qu'il détient et qui ne lui appartiennent pas par le même organisme.
- 7.2 Par conséquent, le syndic aura seul signature sur les comptes de l'association des copropriétaires.

Article 8 : Missions légales :

A. - Le syndic assurera les missions ci-après décrites conformément aux dispositions du Code civil :

Il est donc chargé :

- 1.- de tenir les assemblées générales conformément à l'article 577-6, §2, §3 et §4 ;
- 2.- de rédiger le procès-verbal des décisions, de le consigner et de le transmettre conformément à l'article 577-6, §10, §11 et §12 du Code civil ;
- 3.- d'afficher l'extrait de sa désignation (art 577-8, §2) ;
- 4.- et conformément à l'article 577-8, §4 :
 - 4.1.- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
 - 4.2.- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
 - 4.3.- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, déposés sur les comptes ouverts au nom de l'Association des Copropriétaires (art 577-8, §4, 5°) ;
 - 4.4.- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

- 4.5.- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 4.6.- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée ;
- 4.7.- de transmettre en fin de mandat l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur (art 577-8, § 4, 9°) ;
- 4.8.- de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance (art 577-8, § 4, 10°) ;
- 4.9.- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé (art 577-8, § 11°) ;
- 4.10.- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure (art 577-8, § 4, 12°) ;
- 4.11.- de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1°, d), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 4.12.- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 4.13.- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention susceptible d'engendrer un conflit d'intérêt (art 577-8, § 4, 15°) ;
- 4.14.- de tenir à jour la liste et les coordonnées des copropriétaires et de transmettre à première demande les informations ad hoc (art 577-8, § 4, 16°) ;
- 4.15.- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires (art 577-8, § 4, 17°) ;
- 4.16.- de préparer les budgets prévisionnels et les soumettre au vote de l'assemblée (art 577-9, § 1, al 3 et 4) ;
- 5.- d'informer les copropriétaires de toute action judiciaire relative à la copropriété (art 577-9, § 1, al 3 et 4) ;
- 6.- de mettre à jour et de permettre la consultation du règlement d'ordre intérieur (art 577-10, § 2 et 3) ;
- 7.- de notifier toute décision d'assemblée au titulaire de droits réels et personnels (art 577-10, § 4) ;
- 8.- de constituer un dossier conformément à l'art 577-11, § 1 et 2, de le tenir à jour et de transmettre les informations ad hoc à première demande ;
- 9.- en cas de transmission de la propriété d'un lot, d'établir les décomptes entre vendeur et acquéreur (art 577-11, § 5) ;
- 10.- en cas d'arriérés de charges, de prendre toutes mesures conservatoires utiles, conformément à l'art 577-11/1 ;
- 11.- de veiller à fournir les traductions visées à l'art 577-11/2 ;
- 12.- de veiller à respecter l'art 19 de la loi du 2 juin 2010 ;

B.- Le syndic est tenu de respecter les délégations de missions confiées au conseil de copropriété.

C.- Le syndic est tenu de collaborer avec le Commissaire aux comptes.

Article 9 : Modalités de décharge

Lors de chaque assemblée annuelle, la décharge peut être donnée au syndic sur l'ensemble de sa gestion.

Lors du changement de syndic, la décharge au syndic sortant peut être donnée par l'assemblée générale qui suit l'envoi des derniers décomptes établis par le syndic sortant.

Article 10 – Election de domicile

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

Article 11 – Litiges

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

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

Article 12 – Clause RGPD

Les données personnelles dont dispose et/ou qui sont communiquées à l'agent immobilier agissant en qualité de syndic dans le cadre de sa mission sont exclusivement destinées à l'exécution de cette dernière et, en vertu des obligations légales (loi sur la copropriété...) & contractuelles auxquelles il est soumis, peuvent être communiquées à des personnes tierces (acheteur, agent immobilier, notaire...). Les données ne sont, en aucun cas, destinées à être cédées et/ou vendues à des fins publicitaires. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle il est soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées à l'adresse suivante : www.col-vert.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

Ainsi fait à Bruxelles, en double exemplaire, le

Le Syndic

Pour l'Association des Copropriétaires

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