

Document rédigé par le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl.

SYNDIC : madame GREET PEETERS

N° IPI : 507 527

BUREAU : IMMO WEST

ADRESSE : George Grandplein 5, 8670 ST.-IDESBALD

058/53.37.72 - info@immowest.net – www.immowest.net

RC ET CAUTIONNEMENT : SA AXA BELGIUM (numéro de police 730.390.160)



CONVENTION ENTRE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES ET LE SYNDIC

Entre les parties signataires:

1. L'association des copropriétaires de la résidence
Inscrite à la BCE sous le numéro et dont le siège social est établi à
.....

Représenté ici par

Le Conseil de Copropriété, composé de
.....

Madame et / ou Monsieur [nom, prénom]
Domicilié(s) à [adresse]
..... [numéro de registre national]

Agissant et mandaté par décision de l'Assemblée générale du, ou agissant suite à la désignation dans le règlement de copropriété.

Désignée ci-après: "l'association des copropriétaires"

2. Madame Greet Peeters, faisant affaire sous le nom IMMO WEST, dont le bureau est situé à St.-Idesbald, George Grandplein 5. Agent immobilier I.P.I. inscrit au tableau sous le numéro 507527 et inscrit à le B.C.E. sous le numéro 0829.746.512.

Assurance responsabilité professionnelle et organisme de cautionnement des tiers : SA AXA BELGIUM (numéro de police 730.390.160).

Désigné ci-après: "le syndic"

Il est convenu ce qui suit:

ARTICLE 1. DESIGNATION

L'Association confie par la présente au syndic la mission d'assurer la gestion de l'Association des Copropriétaires de la résidence :
située à
et comprenant comme lots
..... tels que décrits dans l'acte de base.

Le syndic accepte cette mission.

ARTICLE 2. DUREE

La mission prend cours le conformément à la décision de l'Assemblée générale du
pour **une durée de¹ 03 (TROIS) ans.**

La convention de syndic ne peut être renouvelée que par une décision expresse de l'Assemblée Générale.

Si le syndic souhaite mettre un terme lui-même anticipativement à cette convention, il devra alors respecter un préavis d'au moins trois mois.

Ce préavis sera notifié valablement par pli recommandé adressé aux membres du Conseil de copropriété, à défaut aux copropriétaires désignés par l'Assemblée Générale pour représenter la copropriété, et à défaut au président de la dernière Assemblée Générale.

Si la convention est rompue ou résiliée avant la fin de la période contractuelle suite à une décision de l'Assemblée Générale, cette décision doit alors être communiquée au syndic par pli recommandé.

En cas de résiliation anticipée de la convention par l'Association des Copropriétaires, il est dû au syndic une indemnité égale à l'indemnité forfaitaire déterminée ci-après pour un délai de trois mois.

Aucune indemnité n'est due en cas de dol ou faute lourde dans le chef du syndic, après qu'il ait été décidé en ce sens en dernier ressort par les tribunaux et / ou Chambres de l'IPI.

Le syndic démissionnaire s'engage à convoquer l'Assemblée Générale et à faire le nécessaire pour que la cession du dossier se déroule facilement.

1 Le délai ne peut pas être plus long que trois ans.

ARTICLE 3. PRESTATIONS FORFAITAIRES ET COMPLEMENTAIRES

La mission du syndic consiste en :

A. Prestations forfaitaires – Mission légale

Les prestations forfaitaires auxquelles l'Association des copropriétaires a droit en vertu de la présente convention consiste à :

1. Convoquer l'Assemblée Générale conformément aux dispositions légales ;
2. Consigner les décisions de l'Assemblée Générale dans le registre approprié ;
3. Exécuter ou faire exécuter les décisions de l'Assemblée Générale ;
4. Prendre des mesures conservatoires et accomplir les actes d'administration provisoire;
5. gérer le patrimoine de l'Association des Copropriétaires. Le syndic établira à cette fin x / an un décompte des consommations communes et privatives, comprenant ce qui suit :
 - i. un relevé des dépenses par types de dépenses et clés de répartition
 - ii. un tableau de répartitions des dépenses entre les copropriétaires ou un décompte individuel des dépenses à répartir.
 - iii. un état des fonds de l'Association des Copropriétaires.
Ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ;
6. Représenter l'Association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
7. Communiquer la date des assemblées à toute personne qui occupe l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais qui n'a pas le droit de vote à l'assemblée générale, pour lui permettre de faire part par écrit de ses questions ou remarques à propos des parties communes ;
8. Remettre le dossier de gestion complet à son successeur ou, en son absence, au président de la dernière assemblée générale, endéans les 30 jours qui suivent la fin de son mandat ;
9. Conclure une assurance responsabilité qui couvre l'exercice de ses fonctions en tant que syndic ;
10. Faire en sorte que les copropriétaires puissent prendre connaissance de tous les documents non privés et des données de la copropriété ;
11. Conserver le dossier des interventions ultérieures s'il y en a un ;
12. Soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation annuel des contrats de fournitures régulières ;
13. Faire état à l'Assemblée Générale des possibles conflits d'intérêts entre l'Association des Copropriétaires et le syndic lui-même ou les personnes (morales) déterminées par la loi, avant qu'une convention ne soit conclue entre les parties concernées ;
14. Tenir à jour les coordonnées (nom, adresse, parties et références des lots) des personnes en droit de participer à l'Assemblée Générale et transmettre ces informations au copropriétaire ou au notaire, conformément à l'article 577 – 8, § 4, 16° du C. c. ;
15. Tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.
16. Préparer le budget prévisionnel pour faire face tant aux dépenses courantes qu'aux frais extraordinaires prévisibles. Ces budgets doivent être soumis chaque année à l'Assemblée Générale.

HONORAIRES MISSION LEGALE

TARIFS

- € par appartement par mois
- € par garage ou parking par mois (pas pour les propriétaires d'un appartement)

Le syndic facture son indemnité par semestre. Les honoraires ne seront pas majorés par la TVA. Une fois par an, à l'anniversaire de la présente convention, les honoraires seront adaptés selon la formule suivante :

Indemnité de base x nouvel index = nouvelle indemnité

Index de base

Le nouvel index est l'index des prix à la consommation (base : 2004) précédent le mois de l'anniversaire de la présente convention. L'index de base est l'index des prix à la consommation précédent le mois de la signature de la présente convention, à savoir points.

B. Prestations complémentaires

Ces prestations comprennent les opérations qui incombent au syndic en vertu de la loi et des statuts, mais pour lesquelles il est en droit de demander des honoraires complémentaires parce que celles-ci :

- ne se présentent qu'occasionnellement (catastrophes, litiges, sinistres, gros travaux, etc.) ;
- se présentent irrégulièrement (assemblées supplémentaires, etc.) ;
- ne se présentent qu'en raison d'une décision de l'un des copropriétaires (mutations, recouvrements, litiges, etc.) ;
- sont imprévisibles.

HONORAIRES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

Les prestations complémentaires livrées par le syndic dans le cadre de sa mission ordinaire et extraordinaire sont facturées selon les tarifs suivants :

FRAIS D'ADMINISTRATION / FRAIS DE PORT :

- Frais de port : application tarifs non-prior de BPOST (! Lettres recommandées toujours tarif prior)
- Copies/enveloppes : 0,25 € par pièce (copies : 0,10 € à partir de 100 ex.)
- Frais de rappels (frais de port inclus) :
 - Premier rappel : 7,50 €;
 - Deuxième rappel (lettre recommandée) : 15,00 €;
 - Troisième rappel (lettre recommandée) : 25,00 €.

FORFAITAIRE – frais d'administration et frais de port pas inclus

- L'organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale : 200,00 €;
- L'organisation de réunions du conseil de copropriété (première réunion gratuit), rédaction du pv inclus : 200,00 €;
- Suivi travaux de rénovation (si le montant du travail hors tva est de 10.000,00 € jusqu'à 20.000,00 €) : 750,00 €
- Etat des lieux parties privatives avant et après travaux : 50,00 € per lot;
- Etat des lieux parties communes avant et après travaux: 250,00 €.

FORFAITAIRE – frais d’administration et frais de port inclus

- Le traitement des données qui doivent être fournies en vue de la cession de propriété d’un lot, conformément à l’article 577-11, § 1 du C. c. : 75,00 € par demande;
- Le traitement des données qui doivent être fournies en vue de la mutation d’un lot, conformément à l’article 577-11, § 2 du C. c. : 175,00 € par demande;
- Prise des compteurs électricité/gaz des parties communes : 25,00 € par an;
- Prise des décompteurs d’eau : 50,00 € par an < 20 lot, 100,00 € par an à partir de 20 lots;
- Envoi et exploitation rapports d’ascenseur : 25,00 € par an;
- Traduction documents par nos propres services (documents de base) : 15,00 € par an par propriétaire;
- Mise au point dossier RGDP résidence : 15,00 € par propriétaire (frais unique).

PRESTATIONS FACTURES PAR HEURE (50,00 € par heure pendant les heures de bureaux, 100,00 € par heure après les heures de bureaux) OU SELON PERCENTAGE – frais d’administration et frais de port pas inclus

- Gestion et suivi des des dossiers d’assurance avec présence lors des expertises ;
- Suivi et présence lors des dossiers de réception provisoire et définitifs;
- Suivi dossiers judiciaires;
- Suivi travaux de rénovation (si le montant des travaux hors tva > 20.000,00 €) : forfait 750,00 € + 2,5% sur la partie du montant au-dessus de 20.000,00 €
- Interventions pour des privatifs.

ARTICLE 4. MANDATS

En plus de que prévoient l’acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d’ordre intérieur, le syndic se voit confier un mandat exprès pour :

1. Ouvrir des comptes bancaires séparés pour les fonds de roulement et les fonds de réserve, au nom de l’Association des Copropriétaires, auprès de l’institution financière de son choix, via lesquels toutes les opérations financières de l’association auront lieu ;

2. Conclure toutes les polices d'assurances déterminées dans l'acte de base et/ou le règlement de copropriété et/ou imposées par l'Assemblée Générale et toutes autres polices d'assurances nécessaires (ou reprendre les polices existantes) par l'intermédiaire de son courtier d'assurances en ce qui concerne :

- l'assurance incendie globale, avec des risques complémentaires tels que les dégâts des eaux, bris de vitres, etc.
- la responsabilité civile liée au bâtiment
- la responsabilité civile des organes de l’association des copropriétaires
- le personnel

3. conclure des contrats au nom et pour le compte des copropriétaires, après approbation de l’Assemblée Générale.

4. Mettre en demeure et assigner les copropriétaires pour retards de paiement.

ARTICLE 5. FORMALITE AU DEBUT DU MANDAT

À la fin de son mandat, si le syndic sortant ne satisfait pas à son obligation légale de transmettre le dossier de gestion complet du bâtiment dans un délai de trente jours au nouveau syndic ou, en son absence, au président de la dernière Assemblée Générale, le nouveau syndic reprendra tout de même la gestion. Il est cependant libéré de responsabilités éventuelles concernant des erreurs, retards de paiement, etc. liés à la réception tardive du dossier de gestion.

ARTICLE 6. DECHARGE

Après que le mandat ait pris fin, la décharge du syndic sera mise à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale. Le résultat de celle-ci sera communiqué au syndic sortant dans un délai d'un mois.

ARTICLE 7. ELECTION DE DOMICILE

L'Association des Copropriétaires fait élection de domicile dans la résidence, objet de cette convention. Le syndic fait élection de domicile au siège social ou à l'adresse indiquée au début de cette convention.

Fait le à en autant d'exemplaires que de parties ayants des intérêts distincts. Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi que ses annexes.

L'Association des Copropriétaires

Le syndic