- CONTRAT DE SYNDIC -

Entre les soussignés :

1. L'association des copropriétaires de la résidence HERBOFIN
située Avenue Herbofin, n° 5 à 6800 LIBRAMONT
représentée par
Mr PESTIAUX, président de l'assemblée générale
Désignée ci-après “l'Association" des copropriétaires”

2. la société BUREAU ROSSIGNOL sprl
ayant sont siège social rue du Haloup, n° 4 à 6880 BERTRIX
Désignée ci-après “le syndic”

Il a été convenu

Article 1er. Objet du contrat

L'association des copropriétaires conclut, par le présent acte, en exécution de la décision des copropriétaires de l'assemblée générale du 14/11/2011, avec le syndic BUREAU ROSSIGNOL un contrat de syndic à durée déterminée (max. 3 ans).

Article 2. Description de la propriété des appartements

La copropriété devant être gérée par le syndic se compose de :

14 appartements
14 caves
10 garages
4 emplacements de parking

Article 3. Début et durée

La mission du syndic débute le 01/04/2012.
Elle est valable pour une durée de 3 ans (max. 3 ans), étant entendu que l'assemblée générale se réserve le droit de révoquer à tout moment le syndic conformément à l'article 577-8, § 6 C.civ.

Article 4: Renouvellement du mandat

Le mandat du syndic peut être renouvelé par décision expresse de l'Assemblée générale de l'Association.

Au terme du mandat, aucune indemnité n'est due à l'Association en cas de non-renouvellement.

Artikel 5 : Résiliation anticipée

Si l'Association souhaite mettre fin de manière anticipée au contrat avec le syndic, elle lui devra une indemnité à concurrence de trois mois d'honoraires.

Le syndic devra une indemnité identique, s'il met fin de manière anticipée au contrat sans raison fondée.

Article 6. Prestations

Le syndic exécute toutes les missions que lui confère la loi (article 577-8, § 4, 3°-18°, 577-6, §2, al. 1er et 577-6, §10 C.civ.), les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale de l'Association.

Article 7. Gestion du patrimoine de l'association

Toute opération financière en faveur de l'Association des copropriétaires est effectuée exclusivement par le biais de deux comptes spécialement ouverts à cet effet au nom de l'Association: un compte pour le fonds de roulement et un compte pour le fonds de réserve.
Le syndic a, sur ces comptes, le pouvoir de signature exclusif.

Chaque année, le syndic doit conformément à l'article 577-8, 18° C. civ. préparer un budget pour les dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et de gestion des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget pour les frais extraordinaires prévus.

Le syndic s'engage, conformément à l'article 577-8, 17° C. civ., à tenir la comptabilité des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée.

Article 8. Recouvrement des cotisations internes

Le syndic ne peut exiger des cotisations des copropriétaires que sur base d'un budget estimé par l'assemblée générale et en tenant compte de l'obligation de cotisation telle que stipulée dans le règlement de copropriété.

Article 9. Exécution des paiements

Le syndic n'est autorisé à effectuer des paiements à des tiers qu'à condition que les factures ou créances aient été faites au nom de l'Association et que la prestation sous-jacente soit justifiée à suffisance de droit.

Article 10. Compte d'exploitation annuel

Le syndic est tenu d'établir par exercice comptable un compte d'exploitation reprenant les recettes et les dépenses de l'association. Ce compte d'exploitation est établi dans les trois mois de la fin de l'exercice comptable.

Article 11. Honoraires

La rémunération du syndic pour les prestations habituelles s'élève à :

- par appartement par mois : 22 EUR/HTVA
- par garage par mois : 4 EUR/HTVA
- par emplacement de parking : 1 EUR/HTVA

Pour les prestations extraordinaires suivantes, une rémunération spéciale est accordée :

- assemblée générale extraordinaire 200 EUR/HTVA par AGE

Les montants sont prélevés pro rata temporis par le syndic du compte de l'association des copropriétaires, sous production d'une facture.

Article 12. Frais administratifs

Pour couvrir les frais administratifs, le syndic reçoit une intervention selon les modalités suivantes :
- Forfait par propriétaire d'appartement par mois : 2,50 EUR/HTVA

Article 13. Archives

Le syndic conserve tous les documents relatifs à la gérance des appartements aussi longtemps qu'il est en fonction.

Article 14. Fin de mandat

Dès qu'il est mis fin au mandat de syndic, pour une raison quelconque, le syndic restitue, au plus tard dans les 30 jours, tous les documents relatifs à la gérance des appartements (y compris la comptabilité), ainsi qu'un décompte complet et détaillé, à son successeur ou, à défaut, au président de la dernière Assemblée générale de l'Association.

Il n'existe aucun droit de rétention sur ces documents.

Article 15. Confusion d'intérêt

Le syndic s'abstient de toute forme de confusion d'intérêts entre lui-même et les tiers désignés par l'Association.
Des commissions occultes ne peuvent être acceptées par le syndic; les réductions accordées par les fournisseurs profitent toujours à l'association.

Ainsi rédigé en deux exemplaires à Bertrix, le 01/01/2012

Pour l'association des copropriétaires

……

Le syndic

……