BUREAU ROSSIGNOL sprl

Géomètres – Experts –Topographie – Immobilier – Gestion

CONTRAT DE SYNDIC

Entre les soussignés :

1. L'association des copropriétaires de la résidence ACP PARC FORTIN
située à LIBRAMONT – rue du FORTIN
représentée par
Mme CLAUSE Président de l'Assemblée Générale
Désignée ci-après "l'Association" des copropriétaires"

2. La société SPRL BUREAU ROSSIGNOL
ayant sont siège social à 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 10/12/12, avec le syndic SPRL 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 :

6 appartements
/ immeubles de bureaux
/ immeubles de magasins
4 garages
9 emplacements de parking
3 car ports

Article 3 : Début et durée

La mission du syndic débute le 1/1/2013 (jour, mois, année).
Elle est valable pour une durée de 31/12/15 (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.

Article 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 ou permettra au syndic de prester un préavis de 3 mois.

Le syndic devra une indemnité identique, s'il met fin de manière anticipée au contrat sans raison fondée ou il devra prester un préavis de 3 mois.

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 : 1860 € HTVA forfaitaire

- par appartement par mois ..... EUR/HTVA
- par bureau par mois ..... EUR/HTVA
- par magasin par mois ..... EUR/HTVA
- par garage par mois ..... EUR/HTVA
- par emplacement par mois ..... EUR/HTVA

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

- assemblée générale extraordinaire ..... EUR/HTVA
- traitement dossier sinistre ..... EUR/HTVA
- demande de prix entreprise : ..... EUR/HTVA

Les honoraires sont calculés et réglés sur base mensuelle.
À la fin du mois, 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 :

- envoi de courrier ordinaire ..... EUR par lettre
- envoi de courrier recommandé ..... EUR par lettre
- frais de déplacement ..... EUR/km.

Intervention forfaitaire de 1850 €

Les frais administratifs sont calculés et remboursés à la fin de chaque mois.

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 Libramont ..... le 10.10.12

Pour l'association des copropriétaires

..... M. Ch. Clouser

Le syndic

.....