CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE

ENTRE LES SOUSSIGNES

L'association des copropriétaires de l'immeuble situé à 6800 LIBRAMONT, rue des Chasseurs Ardennais 3A et dénommé « Résidence ALBERT DEVEZE» - dûment mandatée à cette fin en vertu d'une décision de l'assemblée générale de ce 1er mars 2010

Ci-après dénommée l'"Association des Copropriétaires";

ET

La SPRL Bureau ROSSIGNOL - représentée par Mr Jean-François ROSSIGNOL - dont le siège social est établi à 6800 BERTRIX, Haloup, 4

Ci-après dénommée le "Syndic";

* * *

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I. CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 : Objet

L'Association des Copropriétaires confie au Syndic, qui accepte, sous les conditions particulières et générales définies ci-après, la gestion administrative, technique et financière de l'Association des Copropriétaire et de l'Immeuble, conformément à la loi et aux Statuts.

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans prenant cours suite à l'assemblée générale statutaire de ce 1er mars 2010, avec effet au 1/1/2010 pour se terminer le 31/12/2012.
A défaut de préavis, la convention sera reconduite pour une même durée.

L'Association des Copropriétaires pourra mettre fin à tout moment à la présente convention moyennant le respect d'un préavis de six mois, lequel sera presté ou non.

Article 3 : Description de l'Immeuble

L'Immeuble est composé de :

6 appartements;
6 caves;
9 emplacements de parking;

Article 4 : Rémunération

4.1. La rémunération du Syndic est fixée au montant forfaitaire de 230..... €/mois TVAC.

Ce tarif est établi conformément au barème en usage dans la profession.
Cette rémunération ne couvre pas les prestations complémentaires et/ou non usuelles définies à l'article 3 des conditions générales ci-après, complétées par l'annexe I des présentes.

Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient.

4.2. Sauf si la loi devait en disposer autrement, la rémunération est liée à l'indice des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2010.

La révision sera annuelle au 1er janvier. La rémunération indexée ne pourra être inférieure à la dernière rémunération due.

4.3. En ce qui concerne les frais administratifs courants, le Syndic en sera couvert indépendamment de la rémunération, à concurrence d'un forfait de 0 € par lot
(= propriétaire distinct)

4.4. Les honoraires pour les prestations complémentaires et/ou non usuelles définies à l'article 3 des conditions générales ci-après seront calculés séparément et seront facturés en tenant compte du taux horaire en usage dans la profession, de l'importance des services rendus, du travail qu'ils entraînent et des responsabilités qui en découlent.

Article 5 : Dispositions spécifiques de la mission

Sans préjudice des conditions générales annexées au présent contrat, les parties actent ce qui suit :

5.1. Assemblée Générale Statutaire

Celle-ci se déroule, en principe, une fois l'an à la date fixée.

Si d'autres Assemblées se doivent d'être tenues, elles seront considérées comme des prestations complémentaires, facturées selon frais réels à justifier.

Le lieu retenu pour l'organisation des Assemblées sera celui prévu dans la convocation.

5.2. Conseil de Gérance

Suivant la nécessité, des Conseils de Gérance seront organisés à l'initiative du Président du Conseil ou du Syndic, aux convenances des parties, afin de traiter des problèmes d'actualité ou en vue de préparer l'Assemblée Générale Statutaire.

Le lieu retenu pour tenir les Conseils de Gérance sera fixé dans la convocation.

Le présent contrat prévoit, le cas échéant, au maximum 4 réunions du Conseil de Gérance.
Si d'autres réunions se doivent d'être organisées, elles seront considérées comme des prestations complémentaires, facturées sur base des frais réels justifiés.

5.3. Comptes bancaires

Les parties conviennent que le syndic ouvrira un ou des compte(s) bancaire(s) au nom de l'Association des Copropriétaires auprès d'un organisme financier.

Le Syndic détiendra obligatoirement seul le pouvoir de signature sur le(s) compte(s) ouvert(s).

L'assemblée générale peut décider d'une signature conjointe sur un compte de placement à terme.

5.4. Reddition des comptes de copropriétés

La trésorerie est alimentée par des appels de fonds anticipés, provisionnels et trimestriels aux dates fixées par le Syndic. La clôture de l'exercice comptable est fixée au 31 décembre.

5.5. Représentation du syndic

Pour l'exercice du présent mandat, le Syndic sera valablement représenté par ses préposés.

II. CONDITIONS GENERALES

Article 1 : Hiérarchie des documents de référence

En cas de conflits entre les Statuts et les présentes conditions, il convient de se référer aux dispositions légales en vigueur.

De la même manière les conditions particulières du contrat du Syndic priment les présentes conditions générales.

Article 2 : Documents et informations remis au Syndic

La description de l'Immeuble donnée par les représentants de l'Association des Copropriétaires est sincère et de bonne foi.

Les éléments, documents, dossiers suivants ont été remis au Syndic avant que ne débute sa mission :

1) les acte de base, règlement de copropriété, règlement d'ordre intérieur;
2) les plans "as built" de l'Immeuble et les cahiers des charges;
3) la liste exacte des copropriétaires et des occupants avec les noms, adresses, téléphones, fax éventuels, les références des lots à l'acte de base et aux calculs des répartitions des charges;
4) tous les éléments indispensables à l'exercice de sa mission dont les clés donnant accès à l'Immeuble et aux communs, les coordonnées des fournisseurs, les contrats d'entretien, d'assurances et les pouvoirs sur les comptes financiers ;

Article 3 : Prestations usuelles, complémentaires et non usuelles.

Les prestations du Syndic sont définies de la manière suivante :

- Les prestations usuelles sont celles auxquelles l'Association des Copropriétaires a droit dans le cadre du contrat de syndic de copropriété en contrepartie de la rémunération visée à l'article 4.1. des conditions particulières.
  Sauf mention contraire, toute les prestations décrites au présent contrat sont usuelles.

- Les prestations complémentaires sont celles que le Syndic exécute complémentairement à ses prestations usuelles et qui font l'objet d'honoraires supplémentaires.
  Les prestations complémentaires et usuelles couvrent les prestations auxquelles le Syndic est tenu en vertu de la loi ou des Statuts.

- Les prestations non usuelles sont les prestations exécutées en dehors du contrat de syndic proprement dit (courtages, gestions privées, expertises, etc.). Elles ne rentrent pas dans les attributions du Syndic en vertu de la loi ou des Statuts. Elles feront l'objet d'une facturation séparée.

Article 4 : Objet des prestations du Syndic

La mission du Syndic comprend :

1. La gestion administrative

Dans le cadre de l'assemblée générale des copropriétaires prévue statutairement:

- l'organisation de la date et du lieu;
- la rédaction de l'ordre du jour;
- l'envoi des convocations dans les formes convenables et en temps utile;
- l'établissement des listes de présence, le contrôle des présences et des procurations;

- le secrétariat de l'assemblée;
- l'établissement des procès-verbaux des délibérations et des résultats des votes, la tenue des registres des procès-verbaux et la remise d'un exemplaire à chaque copropriétaire;
- la mise à exécution des décisions.

Le présent contrat prévoit une Assemblée Statutaire par an ; l'organisation d'autres Assemblées ou Assemblée Générale Extraordinaire sont considérées comme prestations complémentaires.
Le Syndic ne peut intervenir à l'assemblée générale comme mandataire porteur de procuration d'un ou plusieurs copropriétaires.

Dans le cadre du Conseil de gérance

- Le présent contrat prévoit, le cas échéant, un maximum de 4 réunions du Conseil de Gérance par an ; au cas où d'autres réunions s'avéreraient nécessaires, elles seront considérées comme prestations complémentaires;
- La convocation aux réunions du conseil de gérance conformément à ce qui a été arrêté à ce propos par l'assemblée générale des copropriétaires;
- L'établissement des procès-verbaux du conseil de gérance et leur transmission aux parties intéressées.

Dans le cadre des relations contractuelles avec les tiers

Dans la mesure où il s'agit d'actes conservatoires ou d'administration provisoire, ou s'il est dûment mandaté à cet effet, le Syndic intervient valablement, dans le cadre des relations contractuelles avec les tiers, au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires.

Le Syndic est spécialement mandaté, par l'assemblée générale des copropriétaires pour signer les conventions suivantes :

- les polices d'assurances;
- les contrats d'engagement de personnel;
- les contrats avec les fournisseurs, les firmes d'entretien et les organismes de contrôle.

Secrétariat

1. Le secrétariat de l'Association des Copropriétaires est assuré par le Syndic dans le cadre d'une gérance normale en bon père de famille.

   Tous travaux dépassant le cadre de la gérance normale, tels que la constitution de dossier en vue de récupérer des arriérés de paiement de charges, de procédures, de demandes d'autorisation, de subvention, de réclamation, et de permis en tout genre, feront l'objet d'honoraires complémentaires et de frais de constitution de dossier (prestation complémentaire).

2. Le Syndic recevra le courrier relatif à l'Association des copropriétaires. Dans le cadre de la gestion normale, le Syndic sera tenu d'y donner la suite qu'il convient.

   Le Syndic veillera notamment à transmettre aux prestataires de services ou de travaux, toutes remarques, plaintes, etc., émanant des occupants, des propriétaires ou voisins, de manière à leur permettre d'intervenir en temps utile.

   Pendant les heures de bureaux et dans le cadre de sa mission, le Syndic répondra aux appels téléphoniques ou enregistrera les messages, et y donnera la suite voulue.

3. Le Syndic enregistrera les changements d'adresse de copropriétaire lors de mutations de la propriété d'un lot. Il répondra au notaire conformément à l'article 577-11 ' 1er du Code civil (prestation complémentaire).

4. Le Syndic met à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

5. Le Syndic s'assurera que le règlement d'ordre intérieur ainsi que le registre des procès-verbaux d'assemblée générale peuvent être consultés.

2. La gestion financière

1. Le Syndic tient la comptabilité générale de l'Association des Copropriétaires. Il dresse l'état des dettes et des créances, la situation de trésorerie et le budget.

   Il classe chronologiquement, numérote et conserve tous les documents comptables et pièces justificatives, tels les factures, décomptes, notes de frais, etc. Il conserve les archives durant les délais légaux. Les documents originaux doivent rester dans le bureau du Syndic.

   Annuellement, il présente à l'assemblée générale des copropriétaires le rapport de sa gestion afin de recevoir la décharge y relative.
   Il accepte le contrôle des comptes : à son initiative, et au minimum un mois avant l'assemblée générale ordinaire, le vérificateur aux comptes demandera communication des comptes et pièces comptables aux fins de faire rapport. A cet effet, ils aura accès, au bureau du Syndic, pendant les heures ouvrables et sur rendez-vous, aux documents comptables.

   Cette vérification constatera l'exactitude de la situation comptable présentée par le Syndic (concordances des pièces et répartition). Les demandes d'explications relatives aux frais devront faire l'objet d'une note écrite antérieurement à l'Assemblée Générale, à laquelle le Syndic répondra en vue de l'Assemblée Générale.

2. Dans le cadre de la gestion des fonds de l'Association des Copropriétaires, le Syndic est tenu de prendre toute mesure afin d'éviter toute possibilité de confusion des patrimoines.

   Dans cet esprit, le Syndic ouvrira un ou des compte courant financier auprès dun organisme bancaire, le Syndic aura seul signature sur ce(s) compte(s).

   Les placements à terme peuvent être laissés à la diligence de l'Association des Copropriétaires et peuvent requérir la signature conjointe du Syndic et d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale. (exemple : placement du fonds de réserve).

3. Le Syndic veille à la constitution d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires et aux Statuts.

4. Le Syndic reçoit, vérifie et règle ou conteste, s'il y échet, les factures adressées à l'Association des Copropriétaires.

5. Le Syndic répartit les dépenses entre les copropriétaires conformément aux Statuts et aux décisions de l'Assemblée Générale.

6. Une fois l'an, au moins, le Syndic établit un décompte des consommations communes et privatives comprenant :

   un relevé des frais avec regroupement par type de dépenses et par clé de répartition ;

   un tableau de répartition des frais entre les copropriétaires

   un relevé annuel des consommations privées de gaz établies suivant les index figurant aux compteurs (eau chaude sanitaire et chauffage)

   un état patrimonial de l'association des copropriétaires.

   Vis-à-vis du Syndic, les copropriétaires sont seuls responsables du paiement des charges.
   Toutes les dépenses occasionnées pour le recouvrement forcé des frais communs (frais administratifs, prestations complémentaires, prestations non usuelles et/ou d'honoraires de conseils, avocats, huissiers, experts, etc.) seront portées en compte à l'Association des Copropriétaires.

7. Le Syndic prépare les dossiers litigieux ou ceux nécessitant une interprétation, à transmettre à l'avocat ou au notaire désigné par l'Association des Copropriétaires (prestation complémentaire).

3. La gestion technique

La gestion technique a pour objectifs :

- la conservation des parties communes;
- le maintien en état de fonctionnement des installations techniques;
  - à plus long terme, par la voie de propositions à adresser à l'assemblée générale des copropriétaires, la rénovation et l'adaptation de l'Immeuble aux nouvelles techniques de manière à maintenir tant sa valeur d'investissement que sa valeur locative.

A cet effet, le Syndic :

1. veille à l'approvisionnement et à l'entretien de l'Immeuble;
2. s'informe régulièrement de l'état des parties communes de l'Immeuble, notamment par des contrôles périodiques;
3. prend en temps utile les mesures adéquates pour maintenir l'Immeuble en état de fonctionnement et assurer des conditions de vie optimales;
4. formule à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires les propositions utiles;
5. prend les initiatives éventuellement requises en cas d'urgence et, convoque, si nécessaire, l'assemblée générale des copropriétaires;

Dans ce cadre, le Syndic accomplit notamment les tâches suivantes :

1. *Salaires et documents sociaux* : le Syndic fera appel à un bureau social dont la cotisation de gestion sera portée en compte à l'Association des Copropriétaires. Ce bureau veillera à ce que la situation du personnel de l'Immeuble soit en règle au regard des lois sociales et de l'ONSS. Le Syndic veillera à le rémunérer en temps voulu.

2. *Nettoyage et entretiens* : étude, négociation et conclusion des contrats de nettoyage et d'entretien (notamment des techniques spéciales : chauffage, ascenseurs, plomberie, électricité, parlophones, serrures, etc.) avec des sociétés appropriées.

3. *Fournitures* : le Syndic souscrira auprès des fournisseurs au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires les abonnements pour les fournitures ordinaires (mazout, gaz, eau, électricité, etc.).

4. *Règlement d'ordre intérieur* : en cas de plaintes (écrites des copropriétaires et/ou occupants de l'Immeuble) ou suite à toutes informations émanant du conseil de gérance pour non-respect du règlement d'ordre intérieur par un occupant, le Syndic écrira au copropriétaire concerné.

Après deux mises en demeure, le Syndic instruira un dossier (prestation complémentaire).

6. *Contrôle courant* : le Syndic veillera à faire assurer le contrôle de l'Immeuble.

7. *Travaux*

7.1. Toute commande de travaux fera l'objet d'un accord préalable de l'Assemblée Générale des Copropriétaires sur le principe de la dépense sauf s'il devait s'agir de travaux urgents, nécessaires ou utiles à la conservation de l'Immeuble, ou encore de travaux relevant de la catégorie des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui appartiennent à la compétence légale du Syndic.

7.2. Parmi les travaux, il faut distinguer :
- les travaux effectués dans le cadre d'une gérance normale en bon père de famille;
- les gros travaux (étanchéité, toiture, terrasses, stabilité, modifications, transformations);
- les travaux relatifs aux techniques spéciales.

7.2.1. Pour les travaux relevant de la gestion ordinaire de l'Immeuble (tels que peintures, petites maçonneries, portes, jardins, bricolages, revêtements muraux des sols, des plafonds, petite électricité et plomberie, etc.), le Syndic pourra recourir aux corps de métier de l'immeuble. Il établira un bon de commande et donnera ordre de paiement après exécution et réception de la facture.

7.2.2. Sauf disposition plus restrictive des Statuts, l'exécution de gros travaux devra être approuvée par l'assemblée générale aux trois quarts des voix.
Le Syndic pourra se faire assister, avec l'accord de l'assemblée générale, par l'expert ou le courtier de son choix pour l'établissement du cahier des charges, l'élaboration de l'appel d'offres, la négociation des contrats, la surveillance des travaux, l'octroi des réceptions etc. Cette assistance sera mise en charge de l'Association des Copropriétaires.

7.2.3. Pour les travaux relatifs aux techniques spéciales, le Syndic pourra de même se faire assister par l'expert ou le courtier de son choix, avec l'accord de l'assemblée générale, pour l'établissement du cahier des charges, l'élaboration de l'appel d'offres, la négociation des contrats, la surveillance des travaux, l'octroi des réceptions etc. Cette assistance sera mise en charge de l'Association des Copropriétaires.

7.2.4. Pour les gros travaux et ceux visant les techniques spéciales, des honoraires complémentaires pourront être négociés par le Syndic, en fonction de l'importance

des travaux et de l'estimation des prestations complémentaires qu'ils nécessiteront ainsi que de la responsabilité qui sera celle du Syndic.

8. *Assurances*

8.1. Le Syndic souscrira les polices prévues dans les Statuts au nom de l'Association des Copropriétaires et proposera à l'assemblée les modifications éventuelles. Il les conservera et en fera parvenir une copie aux copropriétaires qui en feront la demande, à leurs frais.

8.2. Sinistre aux parties communes : dès qu'il aura eu connaissance du sinistre, le Syndic en fera la déclaration à la compagnie d'assurance et l'instruira avec le courtier ou le représentant de cette compagnie et veillera à ce qu'il y soit porté remède en demandant des devis, participant aux expertises, commandant les travaux, veillant à percevoir les indemnités et répartissant la différence entre les indemnités perçues et le coût réel des travaux ainsi que les franchises, suivant en cela les instructions de l'Association des Copropriétaires.
Il pourra réclamer des honoraires pour prestations complémentaires, ce conformément aux usages en vigueur dans la profession.

8.3. Sinistre aux parties privatives trouvant son origine dans les parties communes : le Syndic s'assurera de la transmission des déclarations écrites au courtier. Le copropriétaire concerné instruira le sinistre exclusivement avec le syndic.
Les honoraires pour prestations complémentaires (ouverture de dossier) pourront être réclamés par le Syndic.

Article 5 : Pouvoirs du Syndic

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, le Syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Lorsque, dans le cadre de sa mission, le Syndic engage l'Association des Copropriétaires en accomplissant au nom de cette dernière des actes juridiques il agit en tant que mandataire, dans tous les autres cas, il agit comme prestataire de services.

Article 6 : Responsabilité et garanties du Syndic

Le Syndic s'engage à accomplir sa mission comme un professionnel compétent et diligent et à respecter la loi, et les règles et usages applicables à la profession d'agent immobilier.

Le Syndic est un membre agréé de l'IPI (Institut professionnel des Agents Immobiliers) et est soumis aux règles déontologiques édictées par cet organisme.

Le Syndic est couvert par une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle, ce conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du 28 septembre 2000 portant approbation du Code de Déontologie de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

Décharge pour sa mission sera donnée au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires au moins une fois par an. Pendant 5 ans à dater de la décharge, le Syndic conservera les pièces justificatives relatives aux décomptes ainsi que les états détaillant le patrimoine de l'Association des Copropriétaires.

Pour l'exécution de la présente convention, le Syndic sera valablement représenté par des préposés dûment mandatés par lui en vertu d'une décision régulière de ses organes.

Le Syndic sera secondé dans sa mission par les représentants ad hoc de l'Association des Copropriétaires.

Article 7 : Conditions financières

Le Syndic sera couvert pour les frais administratifs courants (expédition des comptes, convocations à l'assemblée générale ordinaire, diffusion des PV et avis, correspondance), indépendamment de sa rémunération, à raison du forfait défini à l'article 4 des conditions particulières.

Les honoraires pour prestations complémentaires et prestations non usuelles, sont établis conformément à l'article 4.4. des conditions particulières.

Le Syndic est autorisé à prélever directement sa rémunération, les autres rétributions qui lui sont dues et les dépenses qu'il a exposées dans le cadre de sa mission sur le fonds de roulement constitué par les copropriétaires.
Tous droits et taxes, quelles que soient leurs dénominations, dus ou perçus sur le présent contrat et/ou les services fournis seront facturés en sus.

Sauf si la loi l'interdisait, la rémunération sera adaptée une fois par an, conformément aux conditions particulières, suivant l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Il en va de même des prestations complémentaires et non usuelles et des frais administratifs.

Article 8 : Fin du contrat

Si en application de l'article 577-8 ' 6 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires venait à révoquer anticipativement le mandat du Syndic en l'absence de toute faute de sa part, sans respecter le préavis de six mois prévu à l'article 2, dernier aliéna des conditions particulières, le Syndic sera fondé à exiger une indemnité égale à six mois de préavis, outre une indemnité égale au tiers des honoraires recouvrant la période contractuelle restant à courir, avec un minimum de trois mois.

En cas de faute ou de manquement commis par le Syndic, l'Association des Copropriétaires fera part au Syndic de ses griefs par lettre recommandée à la poste contenant mise en demeure de remédier à la faute ou aux manquements dans la huitaine. A défaut de réponse satisfaisante dans ce délai, l'Association des Copropriétaires sera en droit de résilier immédiatement le contrat sans préavis ni indemnité.

A la fin du mandat, le Syndic remettra aux représentants de l'Association des Copropriétaires tous les documents en sa possession et renoncera irrévocablement à tout pouvoir sur les avoirs de l'Association des Copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires qui constate l'expiration du mandat du Syndic ou le révoque lui donnera, s'il y échet, décharge globale pour sa mission, approuvera les comptes, régularisera tous les paiements envers les fournisseurs et les tiers, et pourvoira à son remplacement ou le reconduira dans ses fonctions.

En outre, il est expressément convenu que le syndic est sensé avoir reçu décharge tacite à la fin de sa mission, sauf avis contraire adressé par l'Association des Copropriétaires et notifié par lettre recommandée avant la remise des dossiers de gestion.
Cet avis doit être circonstancié et comprendra tous les éléments permettant au syndic, le cas échéant, de corriger et rectifier les erreurs commises.

Tout refus d'accorder la décharge autorise le syndic à conserver les dossiers de gestion afin de lui permettre de répondre aux remarques ou observations motivant le refus de décharge.

Fait à Libramont, le 1er mars 2010

L' Association des Copropriétaires

Le Syndic