- CONTRAT DE SYNDIC -

Entre les soussignés :

1. L'association des copropriétaires de la résidence COTE JARDINS
Dont le siège est situé à **Rue des Jardins n° 36, 6600 BASTOGNE** et inscrite à la BCE sous le n° **BE0812.407.068**
Ici représentée par .....Valerie COLLIGNON....., agissant et mandaté à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale **du 04 mars 2021** en tant que Président(e)
Désignée ci-après "l'Association des copropriétaires"

ET

2. la société BUREAU ROSSIGNOL srl, représentée par Mr Jean-François ROSSIGNOL (ici son employée, Julie BOULANGER)
ayant son siège social à rue du Haloup n°4 à 6800 BERTRIX et inscrit à la BCE sous le n°0879 305 790
Désignée ci-après "le syndic"

Il est convenu ce qui suit :

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 **04 mars 2021** avec le syndic, un contrat de syndic à durée déterminée (max. 3 ans).

Article 2. Description de l'immeuble

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

51 appartements
16 commerces

Article 3. Début et durée

La mission du syndic débute le **01/01/2021** (jour, mois, année).
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 doit être renouvelé par décision expresse de l'Assemblée générale de l'Association.

A l'issue du contrat, la reconduction du contrat de syndic est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. En cas de non-reconduction, un nouveau syndic doit être désigné lors de ladite Assemblée Générale. A défaut, le syndic remettra le dossier de la copropriété au président de l'association des copropriétaires.

Au terme du mandat, aucune indemnité n'est due à l'Association en cas de non-renouvellement.
Le syndic s'engage à faire le nécessaire pour que le cas échéant le transfert de dossier, suivant les modalités de l'article 577/8, §4, 9°, C.civ., se déroule aisément

Article 13. 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), 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 14. 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 .....9/3/21.....

Le Président de l'association des copropriétaires

Le Syndic

- Tenir à jour les coordonnées (nom, adresse, parties et références des lots) des personnes en droit de participer à l'AG et transmettre ces informations au copropriétaire ou au notaire, conformément à l'article 577-8, § 4, 16°, C. civ.
- Préparer le budget prévisionnel pour faire face tant aux dépenses courantes qu'aux frais extraordinaires prévisibles. Ces budgets sont soumis chaque année à l'AG
- tenue des archives éventuelles de la copropriété
- Demande de devis
- Assurances :
    - souscription des assurances nécessaires (la meilleure couverture pour le meilleur tarif)
    - déclaration des sinistres et suivi des dossiers
    - assistance aux expertises selon appréciation du syndic
    - vérification du bon règlement des sinistres

- procéder à la mise en œuvre des décisions de l'assemblée générale des propriétaires et du conseil de copropriété
- vérification du respect du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble
- prise de toutes les dispositions d'urgence

2. Prestations non usuelles ou 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 réclamer des honoraires complémentaires en raison de ce qu'elles:

- Ne se présentent qu'occassionnellement (catastrophe, sinistres, litiges, gros travaux, ..)
- Ne se présentent qu'irrégulièrement (AGE,..)
- Ne se présente que du chef de la volonté de l'un des copropriétaires (mutations, recouvrement, litiges,..)

A savoir que cette liste est non exhaustive:

➢ *Prestations comprises dans le forfait :*

- réponse à une agence ou notaire en cas de transfert de copropriété d'un lot
- suivi informations entre vendeur et acquéreur
- l'assistance et/ou les prestations à caractère comptable, juridique, etc..(rapport, formalité, déclaration, courrier, ..)

➢ *Prestations facturées à 50€htva/heure*

- rédaction éventuelle d'un règlement d'ordre intérieur de la copropriété à faire approuver par l'assemblée générale
- préparation et gestion des dossiers litigieux à soumettre à un avocat, un expert ou un juge (sinistre, procédure judiciaire, protection juridique autre que réclamation de la franchise, ..)
- la représentation de la copropriété, en tant que maître de l'ouvrage, dans l'exécution de gros travaux (>5000€)
- défense des intérêts de la copropriété devant la justice de paix :
- Bâtiment neuf : interventions, conseil et présences lors des procédures de réceptions provisoire et définitive (1 intervention en présentiel inclus dans le forfait, 50€/htva à partir de 2 interventions)
- les prestations consécutives à l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations
- Organisation d'une Assemblée Générale Extraordinaire ou d'une seconde AG organisé faute de quorum suffisant (300€/htva)

Le syndic ou son représentant Le président de l'ACP