

CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE

Entre les parties soussignées :

A.1. L'association des copropriétaires de la résidence située à Saint-Gilles, avenue Jean Volders 41-43, dénommée « association des copropriétaires à Saint-Gilles, avenue Jean Volders 41-43 », dont le siège est situé à 1060 Saint-Gilles, avenue Jean Volders 41 et inscrite à la BCE sous le n° 0874.969.296,

Ici représentée par Monsieur Vilain SARRAZIN agissant et mandaté à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale du 5 février 2025.

Ci-après dénommée : « l'association des copropriétaires ».

ET

A.2. Monsieur Didier COMTE, né le 6 décembre 1960, domicilié à 1060 Saint-Gilles, avenue Jean Volders 43/0001

Ci-après dénommé « le syndic ».

Il est convenu ce qui suit :

1. Mission

L'association des copropriétaires confie au syndic, qui accepte, la gestion administrative, comptable et technique de l'association des copropriétaires conformément à la loi et aux statuts.

2. Durée et reconduction

La mission prend cours le 6 février 2025 à la suite de la décision de l'assemblée générale du 5 février 2025 pour une durée de 3 ans.

Le contrat du syndic ne peut être renouvelé que par décision expresse de l'assemblée générale, conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur.

A la fin du contrat, le syndic s'engage à faire le nécessaire pour que le cas échéant le transfert du dossier, suivant les modalités de l'article 3.89, § 5, 7° du Code Civil, se déroule aisément.

7 PJ

3. Prestations légales ou conventionnelles

Ces prestations se subdivisent en 2 catégories, à savoir :

A) Les prestations ordinaires

Les prestations ordinaires sont les prestations prévues auxquelles l'association des copropriétaires a droit dans le cadre du présent contrat en contrepartie des honoraires et frais administratifs définis ci-après.

Les prestations ordinaires sont :

1. Convoquer l'Assemblée Générale statutaire.
2. Consigner les décisions de l'Assemblée Générale dans le registre prévu à cet effet.
3. Faire exécuter les décisions de l'Assemblée Générale.
(Sauf exceptions prévues dans les prestations non usuelles)
4. Accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.
5. Administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires.
A cet effet, le syndic établira (nombre) fois par an un décompte des consommations communes et privatives, comprenant les informations suivantes :
 - i. un relevé des frais par type de dépenses et par clé de répartition
 - ii. un tableau de répartition des frais entre les copropriétaires ou un relevé individuel des frais répartis
 - iii. un état patrimonial 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 à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
8. Transmettre, dans un délai de trente jours suivant la fin de son contrat, l'ensemble du dossier de gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière Assemblée Générale.
9. Souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission en tant que syndic.

10. Permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété.
11. Conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure.
12. Soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation annuel des contrats de fournitures régulières.
13. Solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre les parties indiquées à l'article 3.89, § 5, 13°, C. civ.
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 3.89, § 5, 14°, C. civ.
15. Tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi, et ce, à partir de la date à laquelle ce plan comptable est obligatoirement d'application dans la copropriété concernée.
16. Préparer le budget prévisionnel pour faire face tant aux dépenses courantes qu'aux frais extraordinaires prévisibles. Ces budgets sont soumis chaque année à l'Assemblée Générale.

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 réclamer des honoraires complémentaires en raison de ce qu'elles :

- ne se présentent qu'occasionnellement (catastrophes, litiges, sinistres, gros travaux, etc.) ;
- ne se présentent qu'irrégulièrement (assemblées supplémentaires, etc.) ;
- ne se présentent que du chef de la volonté de l'un des copropriétaires (mutations, recouvrements, litiges, etc.) ;
- sont imprévisibles.

A savoir, sans que la présente liste ne soit limitative :

- l'organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale;
- l'organisation d'une Assemblée Générale d'une association partielle sans entité juridique distincte ;
- l'organisation de réunions du conseil de copropriété au-delà de celles prévues au présent contrat;
- la préparation et la gestion des dossiers litigieux à soumettre à un avocat ;
- la représentation de la copropriété, en tant que maître de l'ouvrage, dans l'exécution de



- gros travaux;
- la recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante ;
 - les prestations résultant de l'obligation prévue par l'article 3.94, § 1, C. civ.;
 - les prestations résultant de l'obligation prévue par l'article 3.94, § 2, C. civ.;
 - le traitement de la mutation d'un lot ;
 - la gestion des sinistres assurances;
 - bâtiment neuf : interventions, conseils et présences lors des procédures de réceptions provisoire et définitive ;
 - toutes les prestations nécessaires à la reprise et à l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 3.89, § 5, 7°, C. civ.;
 - l'assistance et/ou les prestations à caractère comptable, juridique ou fiscal pour tous les dossiers ponctuels (non récurrents) : rapports, formalités, déclarations, courriers,...
 - l'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire ;
 - les prestations consécutives à l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations.

4. Les prestations non usuelles

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

5. Rémunération

Les prestations fournies par le syndic y compris les frais administratifs dans le cadre de ses prestations ordinaires sont rémunérées de principe par le paiement d'un montant encore à convenir.

Les prestations fournies par le syndic y compris les frais administratifs dans le cadre de ses prestations complémentaires sont rémunérées de principe par le paiement d'un montant encore à convenir.

Toute prestation non mentionnée dans le présent contrat ou son annexe ne peut donner lieu à rémunération du syndic, sauf décision de l'assemblée générale.

6. Assurance

Le syndic s'engage, conformément à l'article 3.89, § 5, 8° du Code Civil, à faire assurer sa responsabilité civil avant l'entrée en vigueur du présent contrat.

7. Décharge

À l'issue du contrat, la décharge du syndic sera placée à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

8. Traitement de données à caractère personnel

Les deux parties s'engagent à traiter les données à caractère personnel avec lesquelles elles entrent en contact dans le cadre de ce contrat en conformité avec les dispositions du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et avec les dispositions de la réglementation fédérale sur la protection des personnes physiques lors du traitement de données à caractère personnel.

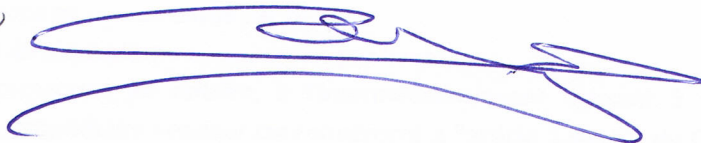
Cela implique notamment que les données peuvent uniquement être traitées si cela est nécessaire pour l'exécution de ce contrat et que leur usage est également limité à cet effet, et ce tant au niveau du contenu que des objectifs et du délai de conservation. Les deux parties doivent signaler comment les personnes concernées peuvent consulter leurs données et comment elles peuvent les faire corriger ou effacer (si cela n'est pas indispensable à l'exécution de ce contrat). L'accent doit également être mis sur la possibilité d'introduire une plainte auprès de l'autorité de contrôle. En cas de recours à des sous-traitants externes ou si des données sont transmises à d'autres destinataires, cela doit également être communiqué de façon explicite aux personnes concernées, y compris leurs droits et la manière de les exercer.

Ainsi établi à Saint-Gilles le 6 février 2025

en deux originaux, chaque partie déclarant avoir reçu un original.



Monsieur Vilain SARRAZIN
Délégué(s) de l'association des copropriétaires



Monsieur Didier COMTE

Copropriété Immeuble
Avenue Jean Volders, 43-41
c/o Comté Didier
Avenue Jean Volders, 43
1060 Bruxelles