



**SYNDIC
REGISSEUR**

Gérants

**Marc TIHON
IPI 104420**

**Dominique Dagonnier
IPI 506969**

Collaborateurs

**Dominique De Rocker
IPI 510356**

**Simon Marchesini
Gestionnaire administratif,**

**Sébastien Croissiaux
Comptable**



FEDERIA



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

067/843.542

0475/367.466

info@calix-syndic.be

www@calix-syndic.be

**Rue des Archers 21
7090 Henripont**

TVA : BE.0474.882.702

RCP : AXA 730.390.160

CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE

Entre les parties soussignées :

A.1. L'association des copropriétaires de la résidence inscrite à la BCE sous le n..... dont le siège est situé à, ici représentée par, agissant et mandaté à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale du
Ci-après dénommée : « l'association des copropriétaires »

et

A.2. La SPRL Calix, représentée par son gérant, Monsieur Marc Tihon, rue des Archers 21 à 7090 Braine le Comte, agent immobilier agréé I.P.I. inscrit sous le numéro 104.420.
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 et comprenant lots principaux plus caves et garages, comme décrits dans l'acte de base, ainsi que, le cas échéant, la gestion du personnel employé par l'association des copropriétaires, conformément à la loi et aux statuts.

La langue de l'immeuble est la langue de l'acte de base.

Certains documents individuels (relevés des dépenses, avis et courrier courant) pourront être imprimés dans une langue différente (français, néerlandais ou anglais) à la demande de la copropriété mais sans engager la responsabilité du Syndic. Les frais de traduction des actes de base, procès-verbaux d'assemblée, de réunion, d'expertise, règlements, etc. dans une langue autre que celle de la Région seront facturés aux demandeurs.

2. Durée et reconduction

La mission prend cours le à la suite de la décision de l'Assemblée Générale du pour se terminer le dernier jour du mois qui suivra l'AGO de 2022.

Le contrat du syndic ne peut être renouvelé que par décision expresse de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

Sauf avis contraire circonstancié adressé par l'Association des Copropriétaires et notifié au Syndic par lettre recommandée, l'Association des copropriétaires lui donnera décharge globale pour sa mission, approuvera les comptes après vérification et régularisera tous les paiements envers les fournisseurs et les tiers.

De la sorte, aucune contestation ne pourra naître entre le Syndic, les copropriétaires et/ou des tiers du fait de l'exercice de son mandat après la remise-reprise des documents.

Pour autant que le règlement de copropriété ne prévoit pas de disposition en la matière à la date de signature du présent contrat, le syndic perçoit une indemnité égale à un trimestre de prestations forfaitaires lorsque l'association des copropriétaires met fin au contrat anticipativement et sans raison fondée.

Pour autant que le règlement de copropriété ne prévoit pas de disposition en la matière à la date de signature du présent contrat, le syndic est redevable d'une même indemnité lorsqu'il met fin au contrat anticipativement et sans raison fondée.

3. Garanties offertes par le syndic.

Le Syndic ou son représentant est couvert par une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle, conformément à l'Arrêté Royal du 28 septembre 2000 et rendue obligatoire par l'I.P.I. dont il fait partie et à la déontologie de laquelle il est soumis.

La responsabilité du syndic, au titre du présent contrat, procède d'une obligation de moyens pour toutes les missions pour lesquelles la loi ne lui impose pas une obligation de résultat. Il s'engage en conséquence à faire seulement preuve d'une diligence normale et suffisante pour l'accomplissement des missions qui lui ont été confiées.

Le cas échéant, s'il n'y a pas d'autre possibilité et dans le respect des prescriptions légales, le Syndic pourra être représenté par un collaborateur pour l'exercice de ses prestations de syndic de copropriété et les contacts avec le conseil de gérance ou chacun des membres qui le compose.

Les parties acceptent également l'impossibilité d'intervention du Syndic en cas de force majeure, toute disposition utile étant à prendre dans ce dernier cas.

Seuls les administrateurs peuvent engager le Syndic personne morale qui sera secondé dans sa mission et par les représentants de la copropriété et par son personnel (comptable, juriste, permanence, technicien, expert, ...).

Le Syndic pourra déléguer ou sous-traiter les tâches appropriées qu'il jugera nécessaires sans frais supplémentaires.

4. Prestations légales ou conventionnelles.

Ces prestations se subdivisent en 2 catégories, à savoir :

A) Prestations ordinaires

À tout moment, dans le cadre de sa mission, le Syndic répondra aux appels téléphoniques ou enregistrera tout message sur répondeur, et y donnera la suite voulue dans un délai normal (10 jours ouvrables maximum).

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

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. Administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires.

À cet effet, le syndic établira une 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.

5. 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.

6. 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.

7. Souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission en tant que syndic.

8. Permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété.

9. Conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure.

10. Soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation annuel des contrats de fournitures régulières.

11. Solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre les parties indiquées à l'article 577-8, § 4, 15°, C. civ.

12. 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 577 – 8, § 4, 16°, C. civ.

13. 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.

14. 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.

15. Assister à un maximum de 2 conseils de copropriété par an.

Le copropriétaire-débiteur connaissant la périodicité des décomptes et leurs échéances, le Syndic n'aura pas à faire la preuve de l'expédition des décomptes ou des rappels.

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.

Le tarif de ces prestations est repris en fin de contrat. Les prestations qui ne sont pas reprises dans la liste de fin de contrat sont considérées comme incluses dans le forfait.

5. 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.

6. Rémunération.

Les prestations fournies par le syndic dans le cadre de ses prestations ordinaires sont rémunérées par le paiement d'une rémunération forfaitaire de par mois augmentée de dix euros (10,-€) par propriétaire possédant cave ou emplacement de sans posséder également un lot principal. Ce montant inclut les frais d'envoi des décomptes, des appels de fonds, des convocations aux assemblées générales statutaires et des PV de ces AG.

Le syndic établit sa note de rémunération trimestriellement et par anticipation.

Les prestations fournies par le syndic dans le cadre de ses prestations complémentaires sont facturées suivant le tarif figurant à l'annexe au présent contrat.

Tous les frais administratifs autres que ceux qui résultent de l'envoi des convocations aux AGO et de l'envoi des appels de fonds trimestriels et décomptes annuels de charges sont facturés séparément, suivant le tarif figurant en fin de contrat.

Les intérêts légaux seront portés en compte à la copropriété en cas de retard de paiement de plus de 30 jours, et ce de plein droit et sans mise en demeure pour autant que ce retard ne résulte pas d'une négligence du syndic.

Les paiements ne peuvent en aucun cas être subordonnés à des circonstances particulières ou à la bonne exécution des prestations portées en compte ou autres, sauf à prouver une faute grave dans le chef du syndic justifiant la rupture immédiate du contrat.

Tous droits et taxes, quelles que soient leurs dénominations, dus ou perçus sur le présent contrat et/ou les services prestés seront facturés en sus.

Le Syndic est autorisé à prélever directement ses rémunérations usuelles et complémentaires sur le fonds de roulement constitué par les copropriétaires.

Sauf si la loi devait en disposer autrement, ces montants sont adaptés au 1er janvier de chaque année à l'indice du prix des services, selon la formule :

$$\frac{\text{montant de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice de départ est l'indice des prix des biens et services du mois de décembre précédant celui de l'entrée en vigueur du présent contrat. Le nouvel indice est l'indice du mois de décembre précédant le mois de janvier au cours duquel l'indexation est effectuée.

7. Décharge.

À l'issue du contrat, la décharge du syndic sera placée à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante. Le résultat sera communiqué au syndic sortant dans un délai d'un mois après ladite Assemblée Générale. A défaut de communication d'un refus motivé dans le délai d'un mois la décharge sera considérée comme acquise.

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.

TARIFS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

Montants définis le 1/1/2016 à indexer selon l'index des prix des services

1. Organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale 300 euros augmentés des frais de convocation et d'envoi de PV (15,-€ par courrier simple et 30,-€ par courrier recommandé)
2. Participation aux réunions du conseil de copropriété au-delà des deux réunions prévues au présent contrat : 200 euros par réunion ;
3. Préparation et gestion des dossiers litigieux à soumettre à un avocat : voir tarif horaire ci-dessous avec un minimum de 90,-€.

4. Surveillance des gros travaux et des travaux relatifs aux techniques spéciales 3% du montant des travaux avec un minimum de 250,-€.
5. Communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur conformément à l'article 577-11 §1 du Code civil : 150 euros. Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur. Si la communication doit être faite dans l'urgence (2 jours ouvrables ou moins) les frais sont de 250,-€
6. Communication d'informations au notaire conformément à l'article 577-11 §2 du Code civil : 150 euros. Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur. Si la communication doit être faite dans l'urgence (2 jours ouvrables ou moins) les frais sont de 250,-€
8. Gestion des sinistres assurances :
Pour tout sinistre dont le montant des frais de recherches, d'ouverture et de réparation est inférieur à 1.000 euros, le forfait unique de frais de dossier dû au Syndic sera de 150 euros.
Entre 1001 à 7.500 euros, le forfait unique de frais de dossiers dû au Syndic sera de 300 euros.
Supérieur à 7.501 euros, un taux forfaitaire de €65/heure sera appliqué avec un minimum de 350 euros.
9. Assistance et/ou prestations à caractère comptable, juridique ou fiscal pour tous les dossiers ponctuels (non récurrents) : rapports, formalités, déclarations, courriers : voir tarif horaire ci-dessous avec un minimum de 90,-€
10. Etablissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats à fins de mise en concurrence : tarif horaire des heures de bureau avec un minimum de 350,-€ ;
11. Recherche et engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante 1.250,-€
12. Mise en concurrence : tarif horaire des heures de bureau avec un minimum de 250,-€ ;
13. Prestations consécutives (hors frais des tiers (avocats, notaires, etc.)) à l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations : tarif horaire des heures de bureau avec un minimum de 90,-€ ;
14. Frais de rappel s'ils ne sont pas réglementés par les statuts : 15 euros, recommandé : 30 euros
15. Partage des charges entre bailleur et locataire : gratuit sur demande.
16. Frais de copie pour toute copie n'entrant pas dans le cadre des obligations légales : 25,-€ + 0.50,-€/page copiée/scannée.
17. Frais de copie et d'envoi pour tout courrier ou toute copie résultant des obligations du syndic mais autre que les convocations à l'AGO et l'envoi du PV de l'AGO : 15,-€ par courrier simple et 30,-€ par recommandé + 1€ par page envoyé. Si les propriétaires indivis n'ont pas désigné de mandataire un supplément de 30,-€ sera demandé par recommandé supplémentaire.
18. Interventions sur place pour des raisons autres que celles reprises ci-dessus comptées de ½ heure en ½ heure :
Indemnité horaire pendant les heures de bureau (09h00-18h00, du lundi au vendredi) 65,00€

Indemnité horaire en dehors des heures de bureau (18h00-22h00 du lundi au vendredi et le samedi de 9h00 à 16h00) 150,00 €

Indemnité horaire “nuit”, du lundi au vendredi après 22 heures, le samedi après 16h00, les dimanches et les jours fériés : 250,00 €

Ces montants sont HTVA. Si la TVA devait être imputée, elle le serait en fonction des prescriptions légales.

Ainsi établi à le.....

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

Délégué(s) de l'association des copropriétaires A.1 Partie A.2