

CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE

ENTRE LES SOUSSIGNES

L'Association des Copropriétaires de la Résidence LAUSANNE sise 41-43 Boulevard Leopold III 1030 Bruxelles, représentée par Madame Schockaert et Monsieur Eeman, membres du Conseil de Copropriété, et dûment mandatés à cette fin

Ci-après dénommée « L'Association des Copropriétaires »;

ET

IGB, société anonyme, ayant son siège social 127, rue Colonel Bourg à 1140 Bruxelles, ici représentée par Monsieur Eric LAHAYE, numéro IPI : 506 977.

Ci-après dénommée le "Syndic";

* * *

Vu l'acte de base et le règlement de copropriété passés devant le notaire....., le....., ci-après dénommés les "Statuts", relatifs à la Résidence « » sise rue à Bruxelles, ci-après dénommée "l'Immeuble";

Vu le Règlement d'Ordre Intérieur de l'Immeuble;

Vu l'Arrêté Royal du 6 septembre 1993 organisant la profession et protégeant le titre d'agent immobilier ;

Vu la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, notamment l'article 577-8 du Code Civil ;

Vu l'Arrêté Royal du 28 septembre 2000 portant application du Code de Déontologie de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers ;

Vu la loi du 02 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété ;

Vu les règles et usages relatifs à la profession d'agent immobilier ;



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 Copropriétaires et de l'Immeuble, conformément à la loi et aux Statuts.

Article 2 : Durée

La présente convention de syndic est conclue pour une durée de 1 an prenant cours le 01/07/2012 pour se terminer le 30/06/2013.

Le mandat du Syndic pourra être renouvelé pour une durée similaire par décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Une première décision de renouvellement sera prise lors de l'Assemblée Générale Statutaire de mars 2014

Conformément à l'article 577-8 §6 du code civil, l'Association des Copropriétaires pourra révoquer le syndic à tout moment.

Dans ce cas, le Syndic sera en droit de réclamer une indemnité compensatoire égale à 6 mois de rémunération, à moins que la révocation soit justifiée par une défaillance grave de la part du Syndic, démontrée de manière incontestable en se référant aux règles déontologiques de la profession.

En cas de non-reconduction de la convention par l'Assemblée Générale, le Syndic bénéficiera d'un délai de préavis de 3 mois, durant lesquels il poursuivra sa mission et percevra la rémunération convenue à l'article 4.

Le Syndic pourra mettre fin anticipativement à la convention sans motif. Toutefois, cette rupture ne prendra effet qu'après que l'Assemblée générale des Copropriétaires, dûment convoquée par le Syndic, ait eu l'occasion de pourvoir à son remplacement. La fin de sa mission et le transfert de celle-ci interviendront dans les plus brefs délais et au plus tard dans un délai de 4 mois après la date de cette assemblée.

Enfin, les parties se réservent la possibilité mutuelle de se défaire de commun accord de la convention de et de mettre fin au contrat de syndic.

Article 3 : Description de l'Immeuble

L'Immeuble est composé de:

- 178 Appartements
- 43 Garages + 5 réserves



Article 4 : Rémunération

4.1 La rémunération du Syndic est fixée comme suit:

- 178 Appartements x 13,5 € = 2.403 €/mois
- 43 Garages x 1,5 € = 64,50 €/mois

Pour l'ensemble de la Résidence : 2.467,50 EUR par mois, (la TVA n'est pas applicable, la société en étant exemptée).

Cette rémunération couvre l'ensemble des prestations usuelles de la mission de Syndic telles que définies à l'article 3 des conditions générales ci-après. Elle ne couvre pas les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient, ainsi que les prestations complémentaires et/ou non usuelles.

- 4.2. La rémunération est fixée en considération des obligations actuelles du Syndic résultant de la loi et de la présente convention. Il est donc entendu que les conditions financières du contrat pourraient être revues dans le cas où de nouvelles dispositions légales auraient pour effet d'augmenter de manière notable les obligations pesant sur le syndic. La révision sera annuelle au 1er janvier et interviendra pour la première fois le 01/01/2014. 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 sur base d'un forfait de 10 % du montant précisé au point 4.1.
- 4.4. Les honoraires pour les prestations complémentaires et/ou non usuelles éventuelles 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, selon les barèmes conseillés par l'I P I., dont une copie avec des tarifs actualisés sera annexée au présent contrat.

Article 5 : Dispositions spécifiques de la mission

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

5.1. Assemblées Générales Statutaires

Celles-ci se déroulent une fois l'an, au cours de la période de 15 jours fixée par le règlement de copropriété.

Si d'autres Assemblées se doivent d'être tenues, elles seront considérées comme des prestations complémentaires. Le lieu retenu pour l'organisation des Assemblées est celui indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège social de l'Association des Copropriétaires.

5.2. Conseil de Copropriété

Suivant la nécessité, des réunions du Conseil de Copropriété seront organisées 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 les Assemblées Générales Statutaires. Le lieu retenu pour tenir les Conseils de Copropriété est la salle de réunion mise à disposition par le Syndic. Le présent contrat prévoit, le cas échéant, au maximum 4 réunions du Conseil de Copropriété par année civile.

5.3. Emploi des langues

La langue utilisée entre le Syndic et les Copropriétaires est celle de l'acte de base soit le français. Tout changement de langue, ou conversion de documents dans une autre langue que le français, entraîne l'imputation de frais de traduction à charge de l'Association des Copropriétaires.

5.4. Permanence en cas d'urgence (en dehors des heures ouvrables, les jours fériés et les week-end)

Le Syndic met à disposition de l'Association des Copropriétaires, à sa demande, un service de dispatching dépannage pour répondre aux problèmes urgents, en dehors des jours et heures ouvrables.

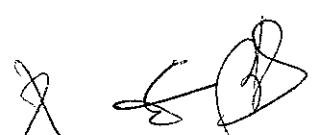
5.5. Comptes bancaires

Les parties conviennent que le syndic ouvrira des comptes bancaires au nom de l'Association des Copropriétaires auprès de l'organisme financier ING dont notamment un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Le Syndic détiendra obligatoirement seul le pouvoir de signature sur les comptes ouverts.

5.6. Reddition des comptes de copropriétés

La trésorerie est alimentée par la reconstitution du fonds de roulement initialement constitué. La clôture de l'exercice comptable est fixée à la fin de chaque exercice.

5.7. Responsabilité et garantie du Syndic



En conformité à l'article 6 des conditions générales, le Syndic déclare être assuré en responsabilité professionnelle, selon les prescriptions de l'Institut des Professionnels de l'Immobilier (I.P.I.). Il communiquera, à première demande de l'Association des Copropriétaires, copie de la police d'assurance.

5.8. Représentation du syndic

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

II. CONDITIONS GENERALES

Article 1 : 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.

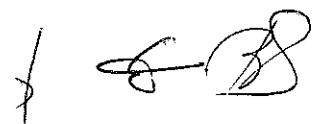
Les éléments, documents, dossiers suivants ont été remis au Syndic avant que ne débute sa mission :

- 1) l'acte de base, règlement de copropriété, règlement d'ordre intérieur et livre des procès-verbaux;
- 2) les plans "as built" de l'Immeuble, les cahiers des charges, les garanties éventuelles;
- 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) la situation bilanciare réelle, détaillée et approuvée (avec les comptes de tiers et justificatifs);
- 5) 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 ;
- 6) les dossiers litiges (contentieux) et de sinistres assurés en cours, le cas échéant.

Article 2 : 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, toutes les prestations décrites au présent contrat sont usuelles.
- Les prestations complémentaires sont celles que le Syndic exécute, à la demande de l'Association des Copropriétaires, 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'un contrat distinct et d'une facturation séparée.

Article 3 : 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:

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

Dans le cadre du Conseil de Copropriété, et si les Statuts le prévoient :

- Le présent contrat prévoit, le cas échéant, un maximum de 4 réunions du Conseil de Copropriété par an .
- La convocation aux réunions du conseil conformément à ce qui a été arrêté à ce propos par l'assemblée générale des copropriétaires;
- L'établissement des procès-verbaux du conseil 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.
2. La langue utilisée dans les relations entre le Syndic et les copropriétaires ou l'Association des Copropriétaires est la langue des Statuts. Certains documents (décomptes individuels, relevés des dépenses, avis et courrier courant) pourront être imprimés dans une langue différente à la demande expresse de l'Association des Copropriétaires, mais sans engager la responsabilité du Syndic. Les frais de traduction (acte de base, PV d'assemblée, de réunion, d'expertise, règlements, etc.) seront facturés à l'Association des Copropriétaires sur base des barèmes des traducteurs.
3. Le Syndic recevra le courrier relatif à l'Association des copropriétaires ou à l'Immeuble. Le Syndic sera tenu de répondre par écrit au courrier et aux questions écrites et d'y donner la suite qu'il convient. Le Syndic veillera notamment à transmettre aux prestataires de services ou 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 et y donnera la suite voulue. En dehors des heures de bureau et en cas d'urgence, il pourra être fait appel à une permanence téléphonique qui donnera la suite voulue. Les frais d'appel et d'intervention de ce service d'urgence pourront être imputés, le cas échéant, privativement à qui de droit.

4. Le Syndic enregistrera les changements d'adresse de copropriétaires lors de mutations de la propriété d'un lot. Il répondra aux notaires conformément à l'article 577-11¹ du Code civil. Il s'agit de prestations complémentaires imputées privativement.
5. Le Syndic met à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. 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. 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 par le vérificateur aux comptes choisi par l'Association des Copropriétaires. A cet effet, il 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). A la demande de l'assemblée générale des copropriétaires, un contrôle des comptes pourra être effectué par un expert comptable aux frais de la copropriété.

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(s) courant(s) financier(s) auprès de l'organisme de son choix, le Syndic aura seul signature sur ce(s) compte(s) (article 38 a de l'Arrêté Royal du 28 09.2000).
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. Il reçoit, vérifie et règle ou conteste, s'il y échet, les factures adressées à l'Association des Copropriétaires
5. Il répartit les dépenses entre les copropriétaires conformément aux Statuts et aux décisions de l'Assemblée Générale, suivant le logiciel comptable qui lui est propre et dont l'association des copropriétaires a pris connaissance
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 ou un relevé individuel des frais à répartir. En ce qui concerne les consommations de chauffage et eau, les relevés annuels ou intermédiaires des calorimètres et des éventuels compteurs de passage en eau, ne font pas partie de la mission du syndic et doivent être confiés à une société spécialisée en cette matière
 - 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 et prestations complémentaires, honoraires de conseils, avocats, huissiers, experts, etc.) seront portées en compte à l'Association des Copropriétaires.



- 7 Il prépare les dossiers litigieux à transmettre à l'avocat désigné par l'Association des Copropriétaires

3. La gestion technique

La gestion technique a pour objectifs :

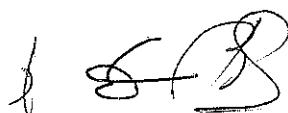
- la conservation des parties communes;
- le maintien en état de fonctionnement des installations techniques;
- à plus long terme, par la voie de propositions à adresser à l'assemblée générale des copropriétaires, la rénovation et l'adaptation de l'Immeuble aux nouvelles techniques de manière à maintenir 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 normales;
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. Concierge(s) : si la présence d'un ou d'une concierge est prévue par les Statuts ou par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, le Syndic se charge de la recherche (annonces dans la presse aux frais de l'association des Copropriétaires), sélection, visite de la loge, état des lieux, rédaction et conclusion du contrat, de l'établissement d'un règlement de travail avec horaire et plan de travail conformément aux règlements en vigueur. Le Syndic prendra les dispositions nécessaires en cas de maladie, congés et renonciation (intervention d'une société de nettoyage). Il contrôlera les dépenses de la concierge
2. 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 des Immeubles soit en règle au regard des lois sociales et de l'ONSS. Le Syndic veillera à le rémunérer en temps voulu.
3. Nettoyage et entretiens : étude, négociation et conclusion des contrats de nettoyage et d'entretien (notamment des techniques spéciales : chauffage, ascenseurs,

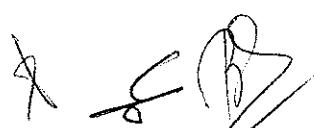


plomberie, électricité, parlophones, serrures, etc) avec des sociétés appropriées et enregistrées au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires.

4. Fournitures : le Syndic souscrira auprès des fournisseurs habituels au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires les abonnements pour les fournitures ordinaires (mazout, gaz, eau, électricité, gaz, etc) Les autres fournitures seront commandées en accord avec les copropriétaires ou leur(s) représentant(s) ou d'initiative, en cas d'urgence. Le Syndic veillera à payer les fournisseurs après réception. Avec l'accord de l'Association des Copropriétaires ou à sa demande, il pourra se faire assister par l'expert ou le courtier de son choix pour l'élaboration des appels d'offre, la négociation des contrats, la surveillance des fournitures, les agrémentations, etc. Les frais découlant de cette assistance éventuelle seront portés en compte à l'Association des Copropriétaires.
5. 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 copropriété pour non-respect du règlement d'ordre intérieur par un occupant, le Syndic écrira au copropriétaire concerné avec copie éventuelle au locataire et/ou occupant. 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 par le concierge ou à défaut par l'équipe de nettoyage et/ou les membres du conseil de copropriété. Ceux-ci transmettront les informations nécessaires en temps voulu au Syndic pour lui permettre la bonne exécution de sa mission.

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 métiers habituels. Il établira un bon de commande, 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.
 Avec l'accord de l'Association des Copropriétaires, le Syndic pourra se faire assister 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 éventuelle sera mise à charge de l'Association des Copropriétaires.
- 7.2.3 Pour les travaux relatifs aux techniques spéciales, avec l'accord de l'Association des Copropriétaires, le Syndic pourra de même se faire assister 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 éventuelle sera mise à charge de l'Association des Copropriétaires.
- 7.2.4. Pour les gros travaux et ceux visant les techniques spéciales, des honoraires complémentaires pourront être facturés 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.
- 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. Les honoraires du Syndic pour la gestion des sinistres seront appliqués conformément aux usages en vigueur dans la profession et suivant les barèmes de l'I.P.I.
- 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. Pour le reste, le traitement du problème suivra les dispositions du § 8.2.

Article 4 : 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

Tous les fonds de l'Association des Copropriétaires détenus par le Syndic – sous sa seule signature – sont garantis par le cautionnement d'un organisme financier, suivant les modalités définies par les directives de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers, et ce, en faveur de l'Association des Copropriétaires.

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

Seuls ses administrateurs et ses gérants ou fondés de pouvoir peuvent engager valablement le Syndic

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 5 : 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, conformément à l'article 4 des conditions particulières

Les honoraires pour prestations complémentaires et prestations non usuelles, seront ceux indiqués par le Syndic en annexe du présent contrat et ce conformément à l'article 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. Aucune TVA ne sera, néanmoins, due sur les honoraires du Syndic

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 des services. Il en va de même des prestations complémentaires et non usuelles.

Article 6 : Fin du contrat

Si en application de l'article 577-8¹ 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 un préavis de six mois, le Syndic sera fondé à exiger une indemnité égale à six mois de préavis.

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 le contrat conformément à l'article 2 des conditions particulières.

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.

Article 7 : Droit applicable et désignation de for

La présente convention est soumise au droit belge. Les normes déontologiques de la profession compléteront au besoin la présente convention.

Toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat seront instruites en langue française et de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

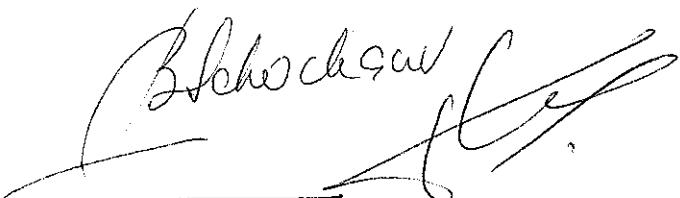
Article 8 : Intervenants

Les intervenants avec lesquels les copropriétaires de la Résidence seront régulièrement en contact seront présentés au travers d'un courrier séparé.

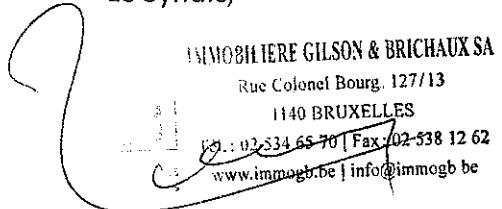
Fait à Bruxelles, le .../.../2012

Fait en deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

L'Association des Copropriétaires,



Le Syndic,



IMMOBILIERE GILSON & BRICHAUX SA
Rue Colonel Bourg, 127/13
1140 BRUXELLES
Tél.: 02 534 65 70 | Fax: 02 538 12 62
www.immogb.be | info@immogb.be

