

Contrat de syndic

Auteur: Me Marie Dupont, avocat

AVERTISSEMENT

Ce document est une version d'évaluation du contrat.

Il a pour seul objectif de vous informer sur l'objet de votre commande éventuelle. A défaut de commander le document, **vous ne disposez pas du droit d'utiliser le contrat.**

Si vous souhaitez utiliser ce contrat, à titre privé ou professionnel, il vous est loisible d'en commander une version éditable en suivant les instructions de la page :
<http://www.droitbelge.be/commander.asp>

Le prix de la version éditable est de **55 EUR** (TVA 21 % non comprise).

CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

X, société [forme juridique], dont le siège social est situé à (xxx), immatriculée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro (xxx), valablement représentée par Madame/Monsieur (xxx) en sa qualité de (xxx)

Ci-après dénommée le « **Syndic** »,

D'UNE PART,

ET

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES xxx, dont l'immeuble est situé à (xxx), immatriculée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro (xxx), valablement représentée par Madame/Monsieur (xxx) dûment mandaté par l'Assemblée Générale du (xxx)

Ci-après dénommée l'« **ACP**»,

D'UNE PART,

Le Syndic et l'ACP seront ci-après dénommées individuellement la « Partie » et collectivement les « Parties ».

PREAMBULE :

CONSIDERANT que le fonctionnement de l'ACP se fonde sur un acte de base et un règlement de copropriété passés devant le notaire (xxx), ci-après dénommés les « statuts de l'ACP », de même qu'un règlement d'ordre intérieur, conformes aux articles 577-2 et suivants du Code civil et bien connus du Syndic ;

CONSIDERANT que par décision du (xxx), l'ACP a décidé de confié la gestion administrative, technique et financière de l'ACP au Syndic, selon les modalités prévues au présent contrat, ci-après « le Contrat » ;

CONSIDERANT que le Contrat constitue le seul et unique document régissant, de façon globale, la relation des Parties, à l'exclusion de tout autre accord antérieur ou

tout autre document quelconque en ce compris, mais non exclusivement, les conditions générales du Syndic.

EN VERTU DE QUOI LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du contrat

Par le Contrat, l'ACP confie au Syndic, qui accepte, la gestion administrative, technique et financière de l'ACP (voir ci dessous au point 5).

2. Formation et durée du contrat

2.1. Le Contrat est conclu pour une durée de un/deux/trois an, prenant cours le (xxx).

A son échéance, le Contrat peut être renouvelé, pour une même période, **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**
2.2.

L'ACP est autorisée à mettre fin au Contrat sans motif, à tout moment, **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**

L'ACP est autorisée à mettre fin au Contrat, en raison d'un manquement grave du Syndic à ses obligations. **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**
2.3.

3. Rémunération

3.1. La rémunération du Syndic est fixée à un montant mensuel forfaitaire de EUR.

Ce montant couvre l'ensemble des prestations exécutées par le Syndic, au profit de l'ACP, dans le cadre de ses missions légales visées aux article 577-2 et suivants du Code civil, à l'exclusion des prestations définies en annexe des présentes et qui feront l'objet d'une facturation séparée.

Les prestations exécutées en faveur d'un copropriétaire lui seront facturées individuellement.

3.2. Sauf si la loi devait en disposer autrement, la rémunération visée à l'article 3.1. est liée à l'indexation des salaires appliquée par la commission paritaire 323 (gestion d'immeuble, agents immobilier et travailleurs domestiques).

La rémunération indexée ne pourra toutefois jamais être inférieure à la dernière rémunération due.

A la rémunération visée à l'article 3.1., il faut ajouter un forfait de (xxx) % **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**

3.3.

3.4. Le Syndic est autorisé à prélever directement sa rémunération visée aux articles 3.1. et 3.3. sur le fonds de roulement de l'ACP.

4. Objet des prestations

La mission de syndic (prestations usuelles) relève des pouvoirs qui lui sont confiés par la loi et comprend notamment :

L'organisation générale, la tenue et le secrétariat de l'assemblée générale statutaire des copropriétaires ainsi que l'établissement des procès-verbaux des décisions et des résultats des votes, la tenue des registres des procès-verbaux et **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**

- Le Syndic participera à 1/2/3 réunion(s) du conseil de copropriété par an.
- Le Syndic se chargera de la gestion de l'ACP, dans la mesure où il s'agit d'actes conservatoires ou d'administration provisoire, et notamment en ce qui concerne (i) les polices d'assurances et l' **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**
- Le Syndic se chargera du secrétariat de l'ACP dans le cadre d'une gestion normale en bon père de famille, en compris l'envoi de deux lettres de rappels en cas de non paiement des charges communes. Tous travaux dépassant le cadre de la gestion normale, tels que la constitution de dossier en vue de récupérer **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**
- Le Syndic tient la comptabilité générale de l'ACP conformément à l'article 577-8, § 4 du Code civil. Il dresse l'état des dettes et des créances, la situation de trésorerie et le budget. Il classe, 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 les bureaux du Syndic.
- Le Syndic veille à la constitution d'un fonds de roulement **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**
- Le Syndic répartit les dépenses entre les copropriétaires conformément aux statuts de l'ACP et aux décisions de l'assemblée générale. Une fois l'an, au moins, le Syndic établit un décompte des consommations communes et privatives.

- Le Syndic présente annuellement, 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 commissaire aux comptes, au minimum un mois avant l'assemblée générale ordinaire. Les demandes d'explications relatives aux frais devront faire l'objet d'une note écrite antérieurement à l'assemblée générale, à laquelle le Syndic est tenu de répondre, par écrit, 5 jours au moins avant l'assemblée générale à laquelle le commissaire aux comptes devra faire rapport.

- Le Syndic est également responsable de la gestion technique de l'immeuble entendue comme la conservation des parties communes, le maintien en état de fonctionnement des installations techniques et l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux à effectuer dans l'immeuble (choix de l'entreprise dont le devis est le plus intéressant, surveillance des travaux, etc.). Le Syndic prend également les initiatives éventuellement requises en cas d'urgence et convoque, si nécessaire, l'assemblée générale des copropriétaires.

Article non publié dans la version d'évaluation du contrat

- Le Syndic souscrita les polices prévues dans les statuts de l'ACP, au nom de l'association des copropriétaires, auprès du courtier de son choix 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.

Article non publié dans la version d'évaluation du contrat

5. Pouvoirs et responsabilité du Syndic

5.1. Lorsque, dans le cadre de sa mission, le Syndic engage l'ACP en accomplissant au nom de cette dernière des actes juridiques, il agit en tant que mandataire.

Pour l'exécution du Contrat, le Syndic sera valablement représenté par ses préposés et agents. Par conséquent, les actes juridiques et les actions entreprises par les organes et préposés du Syndic engagent sa responsabilité indépendamment de l'éventuelle limitation ou absence de pouvoir qui leur ont été imposée et qui, en tout état de cause, est inopposable à l'ACP.

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

Article non publié dans la version d'évaluation du contrat

5.3. Le Syndic est couvert par une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle, conformément à l'article 577-8, §4, 10° du Code civil. La preuve de la souscription de cette assurance peut être obtenue, sur simple demande, adressée au Syndic.

5.4. Décharge pour sa mission sera donnée à le 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'ACP.

6. Fin du Contrat

6.1. Conformément à l'article 577-8, §1 alinéa 4 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires est toujours en droit de ne pas renouveler le Contrat, sans être tenue de verser une quelconque indemnité au syndic.

En dehors de cette hypothèse, si l'assemblée générale des copropriétaires **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**

6.2.

En cas de faute grave commise par le Syndic, l'ACP fera part de ses griefs au Syndic par lettre recommandée à la poste contenant mise en demeure de remédier à la cette faute grave dans un délai d'un mois, sans préjudice de pouvoir imposer un **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**

6.3.

6.4. Quelque soit la cause de la fin du Contrat, le Syndic remettra dans un délai de 30 jours suivant la fin de son mandat l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, conformément à son obligation légale de l'article 577-8, §4, 9° du Code civil.

6.5. L'assemblée générale des copropriétaires qui constate l'expiration du Contrat ou qui révoque le Syndic, se prononce sur (i) la décharge globale à donner au Syndic pour sa mission, (ii) l'approbation des comptes.

Conformément à l'article 577-8, §4, 9° du Code civil, le refus d'accorder la décharge n'autorise pas le Syndic à conserver les dossiers de gestion. Les Parties conviennent **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**

6.6.

7. Droit applicable et juridiction compétente

7.1. Le Contrat est soumis au droit belge.

Toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution du Contrat seront **Article non publié dans la version d'évaluation du contrat**

7.2. des tribunaux de la situation de l'immeuble.

8. Divers

8.1. Le Contrat constitue l'intégralité des accords intervenus entre les Parties en ce qui concerne la mission de syndic confiée au Syndic et de la sorte

remplace et annule toute communication et accord antérieurs relatifs à cet objet.

8.2. Toute modification au Contrat n'aura d'effet que si elle est faite par écrit et signée par toutes les Parties.

8.3. Le Contrat étant conclu intuitu personae dans le chef du Syndic, il n'est pas autorisé à céder ou transférer à un tiers tout ou partie des droits et obligations qui lui incombent sans le consentement écrit et préalable de l'ACP. A défaut, une telle cession ou un tel transfert serait considéré comme nul et non avenu.

8.4. Si l'une ou plusieurs des clauses du contrat étai(en)t déclarée(s) nulle(s) ou contraire(s) aux lois impératives, cette nullité n'affecterait pas la validité des autres clauses. Le cas échéant, les Parties négocieront afin de convenir d'une ou plusieurs dispositions qui permettraient d'atteindre, dans la mesure du possible, l'objectif poursuivi par la ou les clauses frappées de nullité.

8.5. Aucune omission ou retard de l'une ou l'autre Partie quant à l'exercice d'un droit ou d'un recours dont elle dispose en vertu du Contrat ou du droit applicable ne constitue un abandon. La renonciation à un droit ou à un recours prendra la forme d'un écrit émanant de la Partie qui y renonce.

Pour l'ACP

Pour le SYNDIC

(xxx)

(xxx)

Annexe : liste des prestations complémentaires et supplémentaires non comprises dans le forfait.